



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO

EL 31 DE MARZO DE 2023

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

RESEÑA INFORMATIVA,

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
RESEÑA INFORMATIVA.....	60

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 2023, (b) el estado de resultado integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023, 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 periodos 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.





Building a better
working world



- 2 -

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 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019", 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 2023 adjuntos y al 31 de marzo de 2022, 2021, 2020 y 2019, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 11 de mayo de 2022, 12 de mayo de 2021, 14 de mayo 2020 y 10 de mayo de 2019, 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 2023, 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 \$4.609.556, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de mayo de 2023

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



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Estados financieros condensados de período intermedio
correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de
marzo de 2023, juntamente con el Informe sobre Revisión de
estados financieros condensados de período intermedio e
Informe de la Comisión Fiscalizadora**

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 32 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2023
ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(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 2023: 99,63%

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2023
(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>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

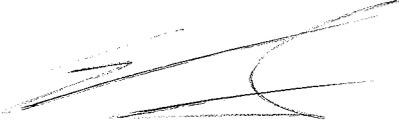
	Nota/ Anexo	3 meses	
		01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
Ingresos por alquileres	3	1.888.368	1.972.714
Ingresos por servicios	3	488.594	466.486
Costos de servicios	B	(400.859)	(385.981)
Ganancia bruta		1.976.103	2.053.219
Otros ingresos operativos	4	119.535	124
Gastos de comercialización	B	(143.446)	(134.226)
Gastos de administración	B	(227.032)	(242.980)
Otros gastos operativos	5	(14.187)	(165.045)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		1.710.973	1.511.092
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(1.890.601)	(4.673.673)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(203.346)	(184.203)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(54.386)	(384.346)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(2.148.333)	(5.242.222)
Pérdida operativa		(437.360)	(3.731.130)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		3.199.890	2.625.835
Ingresos financieros	6	556.718	1.209.000
Costos financieros	7	(3.401.430)	(3.156.626)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(82.182)	(3.052.921)
Impuesto a las ganancias del período	8	339.675	820.931
Ganancia (pérdida) neta del período		257.493	(2.231.990)

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 10-05-2023
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

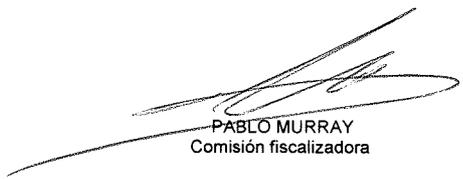

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	31-03-2023 (No auditado)	31-12-2022 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	60.360.625	62.238.915
Propiedades de inversión - en construcción	10	11.181.513	6.554.796
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.706.567	3.626.987
Activos intangibles	11	17.944	19.864
Propiedad, planta y equipo	A	227.510	245.144
Depósitos en garantía	13.3.1.2	642.331	666.223
Créditos fiscales	12	150.148	32.383
Otros activos	14	1.249.764	1.187.327
Total Activo No Corriente		75.536.402	74.571.639
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	252.824	508.020
Otros activos	14	94.738	31.145
Créditos por ventas	13.1	577.021	571.930
Depósito en garantía	13.3.1.2	22.585	23.304
Inversiones transitorias	15.1	2.833.647	3.844.269
Efectivo y equivalentes	17	68.012	28.682
Total Activo Corriente		3.848.827	5.007.350
Total Activo		79.385.229	79.578.989
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		35.487.241	35.487.241
Otras reservas	18	559.360	556.291
Resultados no asignados		2.198.393	1.940.900
Total Patrimonio Neto		42.875.782	42.615.220
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	13.159.402	13.827.098
Depósitos y anticipos de clientes	9	493.340	513.673
Previsión para contingencias	D	222.048	89.620
Pasivo por impuesto diferido	8	12.969.757	13.309.432
Total Pasivo No Corriente		26.844.547	27.739.823
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	4.153.158	4.043.692
Deudas con partes relacionadas	20.1	3.760.480	3.795.478
Depósitos y anticipos de clientes	9	295.177	291.246
Previsión para contingencias	D	2.376	328.464
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	1.058.393	295.655
Cargas fiscales	16	55.156	142.639
Otros pasivos	13.2	578	504
Remuneraciones y cargas sociales	18	339.582	326.268
Total Pasivo Corriente		9.664.900	9.223.946
Total Pasivo		36.509.447	36.963.769
Total Patrimonio Neto y Pasivo		79.385.229	79.578.989

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 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
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 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	4.630.788	37.380.424	13.452	351.314	12.200.891	1.268.106	537.481	(15.726.945)	40.655.511
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(2.231.990)	(2.231.990)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(2.231.990)	(2.231.990)
Saldos al 31 de marzo de 2022 (No auditado)	4.630.788	37.380.424	13.452	351.314	12.200.891	1.268.106	537.481	(17.958.935)	38.423.521
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	4.630.788	35.487.241	-	-	-	-	556.291	1.940.900	42.615.220
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	257.493	257.493
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	257.493	257.493
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	3.069	-	3.069
Saldos al 31 de marzo de 2023 (No auditado)	4.630.788	35.487.241	-	-	-	-	559.360	2.198.393	42.875.782

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 10-05-2023
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

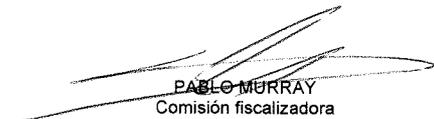
JAVIER E/ LEONE
 Sócio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
31 DE MARZO DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	3 meses finalizados el	
		31-03-2023 (No auditado)	31-03-2022 (No auditado)
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del período		257.493	(2.231.990)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(339.675)	(820.931)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	29.002	25.801
Deudores incobrables	B	-	1.821
Pérdida neta de propiedades de inversión		2.148.333	5.242.222
Ingresos financieros	6	(556.718)	(1.209.000)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(3.199.890)	(2.625.835)
Costos financieros	7	3.401.430	3.156.626
(Recupero) incremento en previsión para contingencias	D	(119.021)	130.965
Cargo por beneficios a empleados	18	1.197	-
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(284.235)	(67.971)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		166.744	67.005
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		1.504.660	1.668.713
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netos/as de inversiones transitorias		883.514	(916.428)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(8.922)	(4.310)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(526)	-
Pagos por inversiones en otros activos financieros	15.2	-	(40.972)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(2.135.614)	(258.085)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(1.261.548)	(1.219.795)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		802.310	-
Pago voluntario anticipado de préstamos		(582.185)	-
Pago de préstamos		(227.532)	(250.861)
Disminución de depósito en garantía		3.346	-
Pagos por arrendamientos		(15.608)	(19.057)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(168.352)	(285.955)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación		(188.021)	(555.873)
Aumento (disminución) neta del efectivo		55.091	(106.955)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		1.923	5.364
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(17.684)	(18.421)
Efectivo al 1 de enero		28.682	201.752
Efectivo al 31 de marzo		68.012	81.740

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 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2023, 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 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 288.300 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 3.800 m² alquilables.

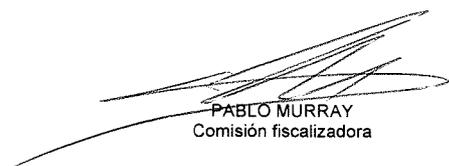
Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 5.816.073 (dicho monto se reduce a 2.055.593 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas el cual se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente 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

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- Una inflación en aumento y con altos riesgos de espiralización como consecuencia principalmente de:
 - (i) 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
 - (ii) 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.

Cabe destacar que la inflación de los primeros tres meses del año 2023 ascendió a 21,73% y se espera un porcentaje total del 126,4% para el año 2023 según el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) publicado por el BCRA.

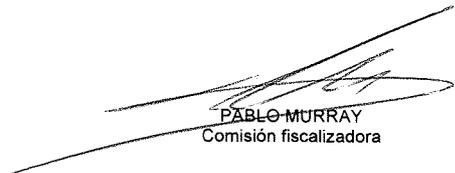
- Aumento de la desconfianza de inversores institucionales locales y extranjeros sobre la capacidad de pago de la deuda pública por parte del Estado Nacional, nominada tanto en moneda local como en moneda extranjera. Esto se vio reflejado en caídas generalizadas de las cotizaciones de los títulos públicos del Estado Nacional y dificultades por parte del Gobierno para renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. Asimismo, el riesgo país se mantiene cercano a los 2.600 puntos básicos.
- Una brecha cambiaria en torno al 100% 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.

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 de cambios. Algunas de las recientes medidas para la protección de las reservas son las siguientes:

- a) El 11 de octubre de 2022, la AFIP y la Secretaría de Comercio dictaron la resolución conjunta 5271/2022 a través de la cual establecieron dos sistemas de información destinados a obtener de manera anticipada información necesaria para generar previsibilidad y trazabilidad en las operaciones de importación de bienes y servicios. Ellos son 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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Sujeto a ciertas excepciones, la Comunicación 7622 del BCRA dispuso condicionamientos para el acceso al mercado de cambios para el pago de importaciones argentinas de bienes y servicios consistentes en la aprobación del proceso de información y validación previa establecido bajo el SIRA. La Comunicación 7746 del BCRA estableció restricciones adicionales al pago de importaciones de servicios a través del mercado de cambios.

La prensa especializada y fuentes de la industria del comercio exterior han publicado que el régimen de aprobación de SIRA y SIRASE se encuentra sustancialmente restringido, a consecuencia de lo cual, se han producido demoras y dificultades para el pago de importaciones argentinas de bienes y servicios.

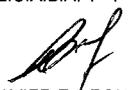
- b) Las Normas de Exterior y Cambios requieren para acceder al mercado de cambios no haber realizado ciertas operaciones en los 180 días anteriores al acceso al mercado de cambios, más el compromiso de no hacerlo en los 180 días posteriores e incluso limitan la realización de dichas operaciones por parte de los controlantes directos de las personas jurídicas cuando ellos hubieran recibido pesos u otros activos locales de la persona jurídica controlada. Las operaciones así restringidas, 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 para recibir como contraprestación activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.

El actual contexto económico y en particular, el mercado cambiario genera expectativas de que la moneda local continúe devaluándose, siendo un aspecto relevante la velocidad con la cual esa cuestión pueda desarrollarse en los próximos meses, así como otras restricciones o novedades en el mercado cambiario con efectos en distintos aspectos de la actividad económica como el comercio exterior y otros. La Sociedad continuará monitoreando los eventos que puedan continuar ocurriendo que impacten en su negocio. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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 2023 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 10 de mayo de 2023.

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 2022, 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 2023, 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 10-05-2023
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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2022. 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 2022.

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 2023, 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 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023

(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 Instituto Nacional de Estadística y Censos ("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 21,73% y 16,07% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente.

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

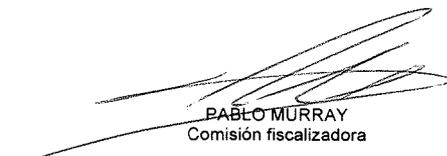
Reexpresión del estado de situación financiera

- (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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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, prima de emisión, reserva legal, reserva facultativa, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 descritas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	3 meses	
	01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
Ingresos por alquileres	1.888.368	1.972.714
Ingresos por servicios	488.594	466.486
Total ingresos por alquileres y servicios	2.376.962	2.439.200

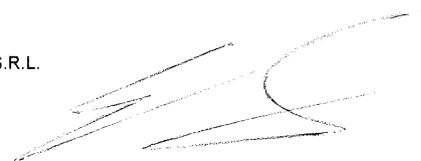
4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
Recupero de previsión para contingencias (Anexo D)	119.021	-
Servicios administrativos, netos de costos	514	124
Total otros ingresos operativos	119.535	124

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
Remuneraciones y cargas sociales	9.932	23.532
Consultoría y honorarios profesionales	2.907	6.002
Intereses	249	2.771
Otros impuestos	202	203
Diversos	897	1.572
Contingencias (Anexo D)	-	130.965
Total otros gastos operativos	14.187	165.045

6. INGRESOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	374.327	29.875
Resultado por tenencia de FCI	132.138	1.172.876
Intereses ganados	50.253	6.125
Intereses ganados por ON propias	-	124
Total ingresos financieros	556.718	1.209.000

7. COSTOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
Diferencia de cambio, neta	1.911.449	1.053.111
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	934.211	1.612.882
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	244.400	315.382
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	223.164	77.054
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	82.828	91.058
Honorarios profesionales	4.413	5.628
Otros impuestos	247	638
Diversos	718	873
Total costos financieros	3.401.430	3.156.626

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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:

	<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2023</u>	<u>01-01-2022</u>
	<u>al 31-03-2023</u>	<u>al 31-03-2022</u>
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	339.675	820.931
Impuesto a las ganancias del periodo	<u>339.675</u>	<u>820.931</u>

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022, es la siguiente:

	<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2023</u>	<u>01-01-2022</u>
	<u>al 31-03-2023</u>	<u>al 31-03-2022</u>
Resultado antes de Impuestos	(82.182)	(3.052.921)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%
Impuesto a las ganancias	28.764	1.068.522
Ganancias (gastos) no deducibles/gravables impositivamente	310.911	(247.591)
Ganancia por impuesto a las ganancias del periodo	<u>339.675</u>	<u>820.931</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
 (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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y la ganancia para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Activo / (pasivo)		Cargo a resultados	
	por impuesto diferido al		ganancia / (pérdida)	
	31-03-2023	31-12-2022	del periodo de 3 meses finalizado el	del periodo de 3 meses finalizado el
	31-03-2023	31-03-2022		
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	2.114.684	2.617.511	(502.827)	(615.012)
Valor actual de instrumentos financieros	266.676	248.375	18.301	(5.618)
Previsión de activo por impuesto diferido	(472.282)	(447.072)	(25.210)	142.512
Diversos	50.630	58	50.572	628
Subtotal	1.959.708	2.418.872	(459.164)	(477.490)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(13.817.742)	(14.468.841)	651.099	1.696.275
Ajuste por inflación impositivo diferido	(444.277)	(604.074)	159.797	337.279
Otros ingresos diferidos	(654.390)	(635.389)	(19.001)	(751.533)
Gastos de préstamos diferidos	(13.056)	(20.000)	6.944	16.400
Subtotal	(14.929.465)	(15.728.304)	798.839	1.298.421
Pasivo por impuesto diferido, neto	(12.969.757)	(13.309.432)	339.675	820.931

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia a resultados al 31 de marzo de 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2022
Al inicio del ejercicio	(13.309.432)	(18.308.463)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	339.675	820.931
Al cierre del período	(12.969.757)	(17.487.532)

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
2018	1.256.350	2023
2019	920.425	2024
2020	3.865.182	2025
	6.041.957	

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2023, 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 5.849.703 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 2.047.396. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
 (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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	521.494	544.449
Anticipos de alquiler	1	1
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(28.155)</u>	<u>(30.777)</u>
	493.340	513.673
Corriente		
Depósitos en garantía	285.628	280.394
Anticipos de alquiler	10.605	12.909
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(1.056)</u>	<u>(2.057)</u>
	295.177	291.246

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 2023</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	62.238.915	69.242.859
Gastos capitalizados	12.311	39.080
Pérdida por revaluó	<u>(1.890.601)</u>	<u>(4.673.673)</u>
Saldo al cierre del período	60.360.625	64.608.266

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

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Tortugas	13.436.416	13.863.987
Parque Pilar	13.326.269	13.750.332
Parque Esteban Echeverría	11.137.307	11.475.108
Parque Pacheco	<u>9.623.865</u>	<u>9.930.113</u>
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	47.523.857	49.019.540
Parque Mercado Central	7.494.681	7.706.863
Parque Ciudad	<u>5.342.087</u>	<u>5.512.512</u>
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	12.836.768	13.219.375
Total	60.360.625	62.238.915

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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, Pilar, Esteban Echeverría 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.

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Tortugas	75.400	178,3	853,0	184,0	853,0
Parque Pilar	82.500	161,6	773,0	166,7	773,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	159,9	765,0	165,0	765,0
Parque Pacheco	59.800	160,9	770,0	166,1	770,0

(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 2022 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 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 elevada brecha cambiaría 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 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 31-03-2023 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	17,76%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento al 31-03-2023	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(634.102)	702.864

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 con el Directorio de la CMCBA en los 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.

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. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad está negociando con la CMCBA modificaciones a los términos del contrato que incluyen entre otras, la extensión del plazo para la ejecución de las obras antes mencionadas por entre uno y dos años, a cambio de ajustar el canon mensual de la concesión.

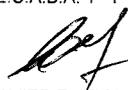
Las inversiones ya realizadas en las etapas 1 y 2 exceden el mínimo de inversión requerido bajo sus respectivos acuerdos de concesión por USD 10.944.033 y podrán ser computados por la Sociedad para cumplir con ese requisito de inversión. Esto reduce la inversión necesaria para la Sociedad requerida para 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.

Si no se llegara a un acuerdo con la CMCBA, no extendiéndose los plazos para el cumplimiento de la ejecución de las obras y de configurarse un incumplimiento total bajo la concesión, la CMCBA podría rescindir unilateralmente la concesión de dicha etapa y ejecutar la garantía de cumplimiento equivalente a hasta el 5% (USD 1.155.560) del valor de las obras comprometidas. Para el caso que se obtenga la prórroga en el plazo de ejecución de obras y la Sociedad iniciara la construcción, pero no finalizase las obras comprometidas, el riesgo asumido por la Sociedad en el caso de un incumplimiento (es decir, cuando las obras de construcción comienzan y no se completan) podría ser tan alto como el costo de finalizar la obra de la nave logística triple A requerida por la concesión (muy por encima del costo de ejecución de la garantía de cumplimiento mencionado anteriormente).

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad tiene derechos sobre 211.215 m² (zonas E1, E2 y E3) de los cuales 66.032 m² (zona E3) se encuentran disponibles para futuros desarrollos y sujetos a negociaciones de buena fe entre la CMCBA y la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2023		31 de diciembre de 2022	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	100,29	479,86	103,13	478,22
Parque Ciudad	41.300	129,35	618,86	133,47	618,91

(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 2023	31 de marzo de 2022
Saldo al inicio del ejercicio	6.554.796	1.642.164
Gastos capitalizados (costo de construcción)	2.755.605	198.170
Intereses capitalizados	123.377	-
Otros gastos capitalizados	85.047	5.299
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	1.866.034	976.010
Pérdida por revalúo	(203.346)	(184.203)
Saldo al cierre del período	11.181.513	2.637.440

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

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Parque Tortugas	3.037.124	2.462.575
Parque Esteban Echeverría	2.890.904	1.699.901
Parque Pacheco	4.399.816	1.520.379
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	10.327.844	5.682.855
Parque Mercado Central	785.681	811.643
Depósito Urbano Maza	67.988	60.298
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	853.669	871.941
Total	11.181.513	6.554.796

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

En marzo de 2022 se comenzó la obra del tercer depósito del parque Tortugas mientras que en noviembre de 2022 se comenzaron las obras del tercer depósito del parque Esteban Echeverría y del quinto depósito del parque Pacheco, transfiriéndose los terrenos para futuros desarrollos a obra en construcción.

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 2023 y de 2022 fueron de 85.047 y 5.299, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión en construcción se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno, en caso de corresponder.

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.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	3.626.987	6.552.930
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(1.866.034)	(976.010)
Pérdida por revalúo	(54.386)	(384.346)
Saldo al cierre del período	<u>1.706.567</u>	<u>5.192.574</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	Área terreno (m ²) al		Valor razonable por m ²			
			31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pacheco	-	64.764	24,5	117,0	25,2	117,0
Parque Pilar	130.684	130.684	12,3	59,0	12,7	59,0
Parque Esteban Echeverría	6.598	22.183	14,4	69,0	14,9	69,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	-	-	1.634.063	7.577
Parque Pilar	1.611.467	7.710	1.662.747	7.710
Parque Esteban Echeverría	95.100	455	330.177	1.531
	1.706.567	8.165	3.626.987	16.818

El 16 de enero de 2023, el intendente municipal de Esteban Echeverría, promulgó una Ordenanza del Concejo Deliberante 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 nuestro Parque Esteban Echeverría. Este incremento en el FOS (del 0,5 vigente al 31 de marzo de 2023 al nuevo promulgado de 0,6) representará un aumento de 20.365 m² de superficie construible, que será reflejado en los estados financieros de la Sociedad a partir del segundo período intermedio a finalizar el 30 de junio de 2023.

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 31 de marzo de 2023 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 31 de diciembre de 2022. 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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Tortugas	16.358.926	16.090.520
Parque Pilar	14.937.736	15.413.079
Parque Esteban Echeverría	13.258.302	12.998.444
Parque Pacheco	13.095.588	12.751.001
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	8.275.652	8.512.774
Parque Ciudad ⁽¹⁾	5.343.853	5.514.662
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	67.988	60.298
Subtotal	<u>71.338.045</u>	<u>71.340.778</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	1.910.660	1.079.920
Total	<u>73.248.705</u>	<u>72.420.698</u>

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

(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terrenos concesionados.

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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Edificios sobre terrenos propios	42.539.606	41.651.391
Edificios sobre terrenos concesionados	13.619.505	14.027.436
Terrenos construidos y en construcción	13.472.367	12.034.964
Terrenos para futuros desarrollos	1.706.567	3.626.987
Anticipos de obra y otros gastos de capital	1.910.660	1.079.920
	<u>73.248.705</u>	<u>72.420.698</u>

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	133,6 – 188,1	639,0 – 900,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	16,1 – 30,8	76,8 – 147,3
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	125,2 – 177,7	599,0 – 850,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	10,7 – 14,2	51,2 – 68,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	144,0 – 221,1	689,0 – 1.058,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	146,5 – 195,8	701,0 – 937,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	10,2 – 18,6	49,0 – 89,1
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	100,12 – 100,46	479,0 – 480,7
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	129,2 – 129,5	617,9 – 619,8

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2022 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.

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 2023</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	19.864	22.717
Aumentos (1)	526	-
Amortización (Anexo B)	(2.446)	(1.894)
Saldo al cierre del período	17.944	20.823

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	4.007
Crédito por impuesto a las ganancias	411.514	84.394
Valor actual créditos fiscales	<u>(264.658)</u>	<u>(56.018)</u>
	150.148	32.383
Corriente		
Impuesto al valor agregado	41.463	-
Créditos fiscales	482.139	-
Otros diversos	12.008	21.356
Impuesto a las ganancias - anticipo	-	569.900
Crédito por impuesto a las ganancias	-	286.509
Valor actual créditos fiscales	<u>(282.786)</u>	<u>(369.745)</u>
	252.824	508.020

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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	577.208	572.158
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(187)</u>	<u>(228)</u>
	577.021	571.930

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 2022.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No vencidas	318.985	358.203
Vencidas hasta 30 días	198.304	126.450
Vencidas entre 30-60 días	2.183	67.720
Vencidas entre 60-180 días	53.031	16.496
Vencidas entre 180-365 días	4.518	3.061
Vencidas a más de 365 días	187	228
	<u>577.208</u>	<u>572.158</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(187)	(228)
	<u>577.021</u>	<u>571.930</u>

13.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	578	504
	<u>578</u>	<u>504</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 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	5.797.715	5.989.400
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	7.087.581	7.542.383
Arrendamientos (Nota 22)	274.106	295.315
	<u>13.159.402</u>	<u>13.827.098</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	1.659.172	1.703.380
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	967.795	1.002.492
Pagarés bursátiles (Nota 13.3.2)	1.469.754	1.272.309
Arrendamientos (Nota 22)	56.437	65.511
	<u>4.153.158</u>	<u>4.043.692</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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
2023 ⁽¹⁾	3.920.121
2024	6.795.663
2025	942.953
2026	939.978
2027	937.352
En adelante	3.813.376
	17.349.443

(1) Por el período de 9 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2023.

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 2023			Total
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	7.876.752	1.646.320	7.146	(782)	1.652.684
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 ⁽¹⁾	5.800.768	13.986	(10.551)	5.804.203
						7.447.088	21.132	(11.333)	7.456.887

(1) Importes expresados en UVAs.

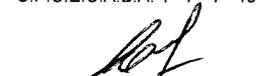
El 1° de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables ("ON") por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad colocar diversas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación.

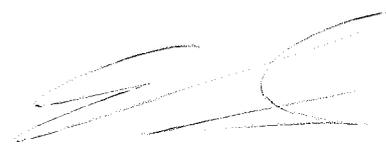
Con fecha 21 de octubre de 2022, la CNV aprobó la prórroga de la vigencia del programa por 5 años adicionales, siendo la nueva fecha de finalización de la vigencia el 30 de noviembre de 2027.

La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las ONs Clase 2 y 3 emitidas el 21 de noviembre de 2018 y la ON Clase 4 emitida el 14 de julio de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 15 de septiembre de 2020, el BCRA dictó la comunicación "A" 7106, que estableció que quienes registrasen vencimientos de capital entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 (plazo extendido al 31 de diciembre de 2023 por la comunicación "A" 7621 de fecha 13 de octubre de 2022) por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020). Las ON Clase 1 tenían su único vencimiento de capital el 18 de diciembre de 2020 y por lo tanto estaban comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y dio cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

El 4 diciembre de 2020, y de acuerdo con el plan de refinanciación presentado al BCRA, 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 la totalidad de los intereses devengados a esa fecha, y por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5. Estos títulos fueron emitidos en la misma fecha, con vencimiento a 30 meses, es decir, el 4 de junio de 2023, con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y una única amortización de capital al vencimiento.

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 15 de junio de 2021, la Sociedad emitió la ON Clase 7 por 23.394.280 UVAs integradas en especie con 23.045.078 UVAs de ON Clase 4, precio de la emisión 102,95% del valor nominal, con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 15 de junio de 2023.

El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVAs de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVAs valor nominal a un precio de 106%, pagando por ellas 9.736.214 UVAs (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022. Adicionalmente, el 15 de septiembre de 2022, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado del remanente en circulación de estas ON, esto es 14.209.172 UVAs valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 14.351.264 UVAs (2,1 mil millones de pesos) más los intereses devengados hasta ese momento.

El 17 de agosto de 2022, la Sociedad realizó una operación de venta en el mercado secundario por un valor nominal de USD 1.254.091 correspondiente a la totalidad de las ON Clase 5 que tenía en cartera.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
 (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	Capital	Capital (ARS)	31 de marzo de 2023		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	17.073.171	3.568.463	22.505	(10.603)	3.580.365
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	17.073.171	3.568.463	22.767	(10.603)	3.580.627
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	4.268.293	892.116	4.918	(2.650)	894.384
38.414.635						8.029.042	50.190	(23.856)	8.055.376

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 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 USAID). 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 2023 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.181.263 (equivalente a 664.916) en las entidades financieras de Estados Unidos Stonex Financial Inc. por USD 3.180.000 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.

13.3.2. Pagarés bursátiles

#	Fecha de emisión	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	31 de marzo de 2023			
						Valor nominal	Intereses a devengar	Costos netos de emisión asociados	Total
5	17-11-2022	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	199.932	(8.322)	(267)	191.343
6	17-11-2022	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	199.932	(8.322)	(267)	191.343
7	17-11-2022	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	133.287	(5.548)	(178)	127.561
8	17-11-2022	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	133.287	(5.548)	(178)	127.561
9	31-01-2023	ARS	74,00%	99,88%	02-05-2023	120.000	(6.561)	(47)	113.392
10	31-01-2023	ARS	74,00%	99,88%	02-05-2023	120.000	(6.561)	(47)	113.392
11	01-03-2023	ARS	74,00%	99,21%	01-06-2023	149.000	(15.302)	(172)	133.526
12	01-03-2023	ARS	74,00%	99,21%	01-06-2023	149.000	(15.302)	(172)	133.526
13	01-03-2023	ARS	72,59%	96,03%	01-06-2023	177.445	(18.197)	(134)	159.114
14	01-03-2023	ARS	75,00%	100,90%	01-06-2023	200.000	(20.772)	(232)	178.996
						1.581.883	(110.435)	(1.694)	1.469.754

El 13 de abril de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores ("MAV") con las siguientes condiciones: valor nominal total de 723.218 con una tasa fija del 80,43% de interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 651.306. Se trata de una refinanciación de los cuatro pagarés emitidos el 17 de noviembre de 2022.

El 2 de mayo de 2023, la Sociedad canceló al vencimiento los pagarés bursátiles que había librado el 31 de enero de 2023 por un valor nominal de 240.000.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Deudas comerciales	85.010	21.544
Provisiones para gastos	81.890	91.203
Deudas por obras en construcción	891.493	182.908
	<u>1.058.393</u>	<u>295.655</u>

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

13.5 Valores razonables

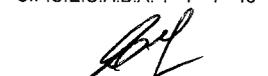
A continuación se incluye una comparación por categoría de los importes en libros y valores razonables de los instrumentos financieros de la Sociedad que se reconocen en los estados financieros:

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Activos financieros				
Otros activos	1.204.740	1.177.816	1.204.740	1.177.816
Depósitos en garantía	664.916	689.527	664.916	689.527
Créditos por ventas	577.021	571.930	577.021	571.930
Inversiones transitorias	2.833.647	3.844.269	2.833.647	3.844.269
Efectivo y equivalentes (1)	68.012	28.682	68.012	28.682
Pasivos financieros				
Deudas financieras	17.312.560	17.870.790	18.069.248	18.562.376
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.058.393	295.655	1.058.393	295.655
Depósitos en garantía	777.911	794.066	777.911	794.066
Otros pasivos	578	504	578	504
Deudas con partes relacionadas	3.760.480	3.795.478	3.760.480	3.795.478

(1) De los cuales 14.217 y 11.217 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(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 marzo de 2023 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	1.204.740	-
Depósitos en garantía	664.916	-
Créditos por ventas	577.021	-
Inversiones transitorias	2.833.647	-
Efectivo y equivalentes	68.012	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	6.700.201	11.369.047
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.058.393	-
Depósitos en garantía	-	777.911
Otros pasivos	578	-
Deudas con partes relacionadas	3.760.480	-

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 2022 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	1.177.816	-
Depósitos en garantía	689.527	-
Créditos por ventas	571.930	-
Inversiones transitorias	3.844.269	-
Efectivo y equivalentes	28.682	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	16.931.527	1.630.849
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	295.655	-
Depósitos en garantía	-	794.066
Otros pasivos	504	-
Deudas con partes relacionadas	3.795.478	-

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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.

14. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	1.204.740	1.177.816
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	42.484	4.203
Gastos de alquiler a devengar	1.452	1.977
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	-	2.698
Diversos	1.088	633
	<u>1.249.764</u>	<u>1.187.327</u>
Corriente		
Seguros a devengar	34.348	2.021
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	25.174	26.388
Gastos pagados por adelantado	12.782	1.142
Gastos de alquiler a devengar	856	1.166
Diversos	21.578	428
	<u>94.738</u>	<u>31.145</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

(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 por la suma de 1.432.090 con el correspondiente pasivo. A la fecha de estos estados financieros condensados de período intermedio el Pago Inicial está registrado en otros activos no 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.

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, la Jueza interviniente emitió el fallo de primera instancia mediante el cual rechazó la demanda e impuso a la Sociedad las costas judiciales por un monto aproximado de 600.000. 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) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida. En caso de quedar firme la Sentencia de Cámara, los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de quedar firme la misma.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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
Soció
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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 la devolución del Seguro de Caución.

La Municipalidad 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, requerimiento que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio no ha sido cumplido por la Municipalidad.

Por su parte, la Municipalidad 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.

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

15.1. Inversiones transitorias

<u>Denominación y características</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión (a)	2.833.647	3.844.269
Total	2.833.647	3.844.269

- (a) De los cuales 261.048 y 268.065 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Anexo C. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 incluye 1.647.848 y 3.292.321 correspondiente a los fondos pendientes de uso de la ON Clase 6, respectivamente.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 suscrito vence el 31 de diciembre de 2024. El documento establece entre otras cosas: (i) la valuación máxima de CHLLC a la que la Sociedad podrá recibir su participación en el capital social de CHLLC; y (ii) cuáles son los eventos que determinan la conversión del SAFE en capital social de CHLLC (Ronda de Capital, Evento de Liquidez, o Evento de Disolución). Si a la fecha de vencimiento, no tuvo lugar ninguno de los supuestos de conversión mencionados, la Sociedad podrá extender el vencimiento del SAFE por un período de 12 meses adicionales, o convertirlo en capital social de CHLLC.

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 se encuentra implementando las modificaciones necesarias a los contratos para finalizar el vínculo comercial con City Hubs SAS, incluyendo la terminación anticipada de los dos SAFE suscritos durante 2022. 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.

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	49.578	18.531
Impuesto al valor agregado a pagar	-	92.990
Diversos	5.578	31.118
	<u>55.156</u>	<u>142.639</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo en bancos (a)	67.881	28.529
Efectivo en caja	131	153
	<u>68.012</u>	<u>28.682</u>

(a) De los cuales 14.217 y 11.217 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Anexo C. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 incluye 777 y 2.426 correspondiente a los fondos pendientes de uso de la ON Clase 6, respectivamente.

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Provisión bonus (Anexo C)	249.361	224.963
Provisión vacaciones	60.607	76.895
Sueldos y cargas sociales a pagar	29.614	24.410
	<u>339.582</u>	<u>326.268</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 partes 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 y fue extendida de común acuerdo hasta el 31 de mayo de 2023. Al 31 de diciembre de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encontraba totalmente devengada.

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 65% y el 60% al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

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

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>
Al inicio del ejercicio	556.291	537.481
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	1.197	-
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	1.872	-
Saldo al cierre del período	<u>559.360</u>	<u>537.481</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>31-03-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</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>

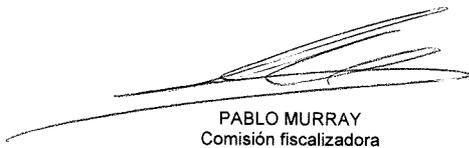
Al 31 de marzo de 2023, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

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 2023 y al 31 de diciembre 2022:

	<u>31 de marzo de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	578	504
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	3.760.480	3.795.478
Total	<u>3.761.058</u>	<u>3.795.982</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

	31-01-2023 al 31-03-2023	31-01-2022 al 31-03-2022
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(82.828)	(91.058)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(569)	(695)
	(83.397)	(91.753)

20.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos diferidos, netos	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	20-06-2023	2.700.000	564.327	26.335	-	590.662
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	20-06-2023	3.250.000	679.283	31.699	-	710.982
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	20-06-2023	2.050.000	428.471	35.504	-	463.975
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	20-06-2023	4.000.000	836.040	69.277	-	905.317
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	20-06-2023	2.000.000	418.020	34.638	-	452.658
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	20-06-2023	1.349.210	281.969	14.442	-	296.411
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	20-06-2023	666.288	139.246	6.522	-	145.768
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	04-08-2023	797.947	166.762	426	(193)	166.995
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	22-11-2023	133.517	27.903	38	(229)	27.712
					16.946.962	3.542.021	218.881	(422)	3.760.480

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 condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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.

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, 7 y 8 al 20 de junio de 2023. 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 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.

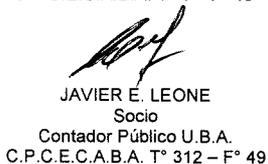
El 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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.

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2023</u> <u>al 31-03-2023</u>	<u>01-01-2022</u> <u>al 31-03-2022</u>
Beneficios de corto plazo	(119.357)	(120.472)
Pagos basados en acciones	(3.069)	-
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(122.426)	(120.472)

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 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) 109.714 a constituir Reserva legal y b) 2.084.572 a constituir Reserva facultativa, ambos importes reexpresados en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

Con fecha 11 de abril de 2022, la Reunión de Socios dispuso absorber el resultado del ejercicio anterior por la suma 12.940.900 contra el saldo existente de las cuentas Reserva facultativa, Reserva legal, Ajuste a la prima de emisión, Prima de emisión y su remanente contra Ajustes al capital.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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.

Al 31 de marzo de 2023 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 9,18% 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 12,55%.

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>
2023 (restante)	42.830
2024	77.291
2025	25.348
2026	22.373
2027	19.747
En adelante	142.954
	<u>330.543</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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.

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2023 (restante)	5.178.197
2024	6.234.186
2025	5.429.886
2026	4.812.200
2027	4.135.613
En adelante	4.537.892
	<u><u>30.327.974</u></u>

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de marzo de 2023:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (ex OPIC) (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 CMCA.
- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Excepto por lo mencionado en notas 13, 14 y 21, no existen otros 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 2023 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

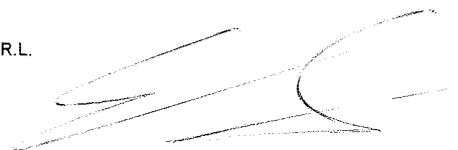


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

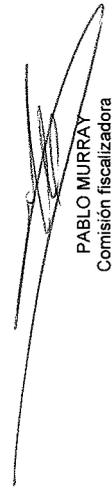
EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2023			Al cierre del periodo	2022		
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas				
Valores de origen							
Mejoras de oficina	123.558	124	-	123.682			
Instalaciones	360.885	6.995	-	367.880			
Equipos	56.520	1.323	-	57.843			
Maquinarias y herramientas	55.100	480	-	55.580			
Totales 31-03-2023	596.063	8.922	-	604.985			
Totales 31-12-2022	525.087	72.369	(1.393)	596.063			
Totales 31-03-2022	525.088	4.310	-	529.398			
Depreciaciones							
Cuenta principal	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)	Al cierre del periodo	Neto resultante	Neto resultante
Mejoras de oficina	73.291	36 a 60	-	6.536	79.827	43.855	50.267
Instalaciones	197.177	60	-	15.806	212.983	154.897	163.708
Equipos	41.712	36	-	2.322	44.034	13.809	14.808
Maquinarias y herramientas	38.739	36 a 60	-	1.892	40.631	14.949	16.361
Totales 31-03-2023	350.919		-	26.556	377.475	227.510	
Totales 31-12-2022	256.016		(1.393)	96.296	350.919		245.144
Totales 31-03-2022	256.016		-	23.907	279.923		249.475

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
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 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	3 meses desde el 01-01 al 31-03				2022
	2023				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	15.748	20.121	133.496	169.365	212.419
Electricidad, gas y comunicaciones	145.108	-	174	145.282	142.112
Impuesto sobre ingresos brutos	-	115.888	-	115.888	88.753
Otros Impuestos y tasas	76.729	1.978	16.473	95.180	77.331
Gastos de mantenimiento	64.912	-	388	65.300	69.521
Vigilancia y seguridad	61.222	-	-	61.222	52.422
Honorarios	4.039	2.109	30.736	36.884	39.316
Depreciación de propiedad, planta y equipo	7.012	-	19.544	26.556	23.907
Alquileres	11.469	-	7.335	18.804	24.319
Seguros	10.476	-	-	10.476	11.475
Beneficios al personal	339	-	9.572	9.911	3.829
Promoción y publicidad	-	2.714	-	2.714	2.193
Amortización de activos intangibles	48	-	2.398	2.446	1.894
Movilidad, viáticos y representación	569	-	1.644	2.213	2.738
Gastos bancarios	-	-	1.263	1.263	1.456
Responsabilidad social empresarial	-	450	-	450	1.484
Incobrables	-	-	-	-	1.821
Diversos	3.188	186	4.009	7.383	6.197
Total al 31-03-2023	400.859	143.446	227.032	771.337	
Total al 31-03-2022	385.981	134.226	242.980		763.187

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2023		2022	
	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 3.073	209,01	642.331	666.223
Otros activos	USD 5.764	209,01	1.204.740	1.180.514
Total del activo no corriente	8.837		1.847.071	1.846.737
Activo corriente				
Efectivo	USD 68	209,01	14.217	11.217
Inversiones transitorias	USD 1.249	209,01	261.048	268.065
Depósitos en garantía	USD 108	209,01	22.585	23.304
Otros activos	USD 13	209,01	2.613	-
Total del activo corriente	1.438		300.463	302.586
Total del activo	10.275		2.147.534	2.149.323
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD 34.024	209,01	7.111.438	7.574.436
Depósitos	USD 1.564	209,01	326.857	349.855
Total del pasivo no corriente	35.588		7.438.295	7.924.291
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD 12.541	209,01	2.621.260	2.708.869
Depósitos	USD 1.362	209,01	284.572	278.336
Remuneraciones y cargas sociales	USD 1.193	209,01	249.361	224.963
Deudas con partes relacionadas	USD 17.994	209,01	3.760.902	3.796.267
Total del pasivo corriente	33.090		6.916.095	7.008.435
Total del pasivo	68.678		14.354.390	14.932.726
Posición neta	(58.403)		(12.206.856)	(12.783.403)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2023.

USD: dólar estadounidense.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2023
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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo D

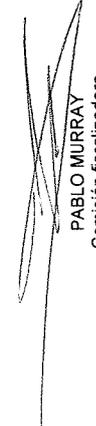
Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período
Deducidas del activo									
No corriente									
Previsión de activo por impuesto diferido	447.072	105.024	(2)	-		-	-	(79.814)	472.282
	447.072	105.024		-		-	-	(79.814)	472.282
Corriente									
Previsión para deudores incobrables	228	-	(1)	-		-	-	(41)	187
	228	-		-		-	-	(41)	187
Total al 31-03-2023	447.300	105.024		-		-	-	(79.855)	472.469
Total al 31-12-2022	3.471.389	449.194		(1.783.492)		(110)	-	(1.689.681)	447.300
Total al 31-03-2022	3.471.389	527.360		(1.22.038)		-	-	(546.053)	3.330.658
Incluidas en el pasivo									
No corriente									
Previsión para contingencias	89.620	-	(3)	-		-	148.428	(16.000)	222.048
	89.620	-		-		-	148.428	(16.000)	222.048
Corriente									
Previsión para contingencias	328.464	-	(3)	(119.021)	(4)	-	(148.428)	(58.639)	2.376
	328.464	-		(119.021)		-	(148.428)	(58.639)	2.376
Total al 31-03-2023	418.084	-		(119.021)		-	-	(74.639)	224.424
Total al 31-12-2022	97.229	709.583		-		-	-	(388.728)	418.084
Total al 31-03-2022	97.229	130.965		-		-	-	(13.461)	214.733

- (1) Anexo B.
- (2) Nota 8.
- (3) Nota 5.
- (4) Nota 4.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-05-2023
 PISTRELLI HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 JAVIER E. LEONE
 Socio


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

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 2023 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y 2022, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.*

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 10 de mayo de 2023. 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

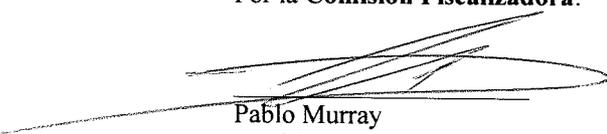
Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser mencionadas en este informe. Es por esto que entendemos que los Estados Financieros Condensados mencionados en el apartado I:

- (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, 10 de mayo de 2023.

Por la Comisión Fiscalizadora:



Pablo Murray
Presidente

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2023 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 ser la concesionaria los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos ("3PLs") nacionales e internacionales, entre otros.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 404.300m² de superficie de depósito alquilable y con 115.470m² disponibles como tierra para futuros desarrollos "landbank" (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad se encuentra transitando un plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: una nueva nave ubicada en su parque Tortugas con obra iniciada en marzo de 2022, dos naves en su parque Pacheco con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023, y dos nuevas naves en su parque de Esteban Echeverría con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023. Adicionalmente, comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla ("Infill") en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

El 28 de marzo de 2023, ABB, notificó a la Sociedad su intención de rescindir anticipadamente el contrato de alquiler en el Parque Echeverría con efecto el 31 de diciembre de 2023. Hasta esa fecha, la totalidad de las obligaciones contractuales continuarán vigentes.

Con relación a los financiamientos durante el primer trimestre del año 2023:

El 18 de enero y el 16 de febrero de 2023, la Sociedad recompró en el MAV los restantes dos pagarés emitidos el 5 de septiembre de 2022, pagando por ellos 258.415 y 270.583 respectivamente por un valor nominal total de 698.902.

El 31 de enero de 2023, la Sociedad libró dos pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 240.000 con una tasa fija del 74% de interés nominal anual y vencimiento el 2 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 201.942.

El 1 de marzo de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 675.444 con una tasa fija ponderada del 73,93% de



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a demandas judiciales:

De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros condensados de período intermedio, el 28 de abril de 2023 la Sociedad apeló la sentencia de primera instancia referente al caso del terreno de Tigre, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la "Sentencia de Cámara") por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Sociedad ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida. En caso de quedar firme la Sentencia de Cámara, los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de quedar firme la misma.

Con relación a los financiamientos:

El 13 de abril de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 723.218 con una tasa fija del 80,43% de interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 651.306. Se trata de una refinanciación de los cuatro pagarés emitidos por la Sociedad el 17 de noviembre de 2022.

El 2 de mayo de 2023, la Sociedad canceló al vencimiento los pagarés bursátiles que había librado el 31 de enero de 2023 por un valor nominal de 240.000.

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

El 21 de abril de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Natura, actual locatario en el Parque Tortugas, mediante el cual se extendió el plazo por treinta y seis meses.

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

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los periodos 2022, 2021, 2020, y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	3.848.827	12.832.942	11.983.905	5.856.958	4.049.114
Activo no corriente	75.536.402	74.745.207	94.241.300	102.056.576	104.231.907
Total del activo	79.385.229	87.578.149	106.225.205	107.913.534	108.281.021
Pasivo corriente	9.664.900	9.193.306	7.579.540	15.649.273	15.194.201
Pasivo no corriente	26.844.547	39.961.322	43.906.317	34.353.384	32.665.446
Total del pasivo	36.509.447	49.154.628	51.485.857	50.002.657	47.859.647
Patrimonio neto total	42.875.782	38.423.521	54.739.348	57.910.877	60.421.374

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 8.984 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 9.074 millones, menor saldo en créditos por ventas por 50 millones, disminución en 26 millones de depósitos en garantía y menor saldo en efectivo y equivalentes por 14 millones, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 162 millones, y por un menor saldo en otros activos por 18 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 849 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.742 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 159 millones, incremento en 18 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 763 millones, menor saldo en efectivo y equivalentes por 267 millones, y por un menor saldo en otros activos por 40 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 6.127 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 6.884 millones, mayor saldo en otros activos por 40 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 30 millones, incremento en 31 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 549 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 309 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.808 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.993 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 776 millones (425 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 25 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 808 millones, disminución de 799 millones de depósitos en garantía (231 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente) y por un menor saldo de créditos por ventas de 379 millones.

El incremento del activo no corriente al 31 de marzo de 2023 respecto a la misma fecha del año anterior por 791 millones está dado principalmente por: un incremento de 811 millones de las propiedades de inversión, mayor saldo de créditos fiscales por 112 millones, mayor saldo en otros activos de 23 millones, parcialmente compensado por una disminución de 83 millones en depósitos en garantía, menor saldo de inversiones en otros activos financieros por 47 millones y por la disminución de 25 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2022 respecto a la misma fecha del año anterior por 19.496 millones está dada principalmente por: una disminución de 19.344 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 544 millones, disminución de 64 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 382 millones en depósitos en garantía, mayor saldo de inversiones en otros activos financieros por 47 millones y por un mayor saldo de créditos fiscales por 27 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2021 respecto a la misma fecha del año anterior por 7.815 millones está dada principalmente por: una disminución de 7.073 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 520 millones, menor saldo en otros activos de 216 millones, disminución de 40 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 34 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2020 respecto a la misma fecha del año anterior por 2.175 millones está dada principalmente por: una disminución de 4.081 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 567 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros activos de 1.949 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 309 millones, además de un incremento de 215 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.645 millones está dada principalmente por: menores deudas financieras por 8.909 millones como consecuencia principalmente del pago anticipado de obligaciones negociables

Clase 4 por 3.355 millones en julio 2022 y Clase 7 por 5.000 millones en julio y septiembre de 2022, menor saldo de impuesto diferido por 4.517 millones, menores deudas con partes relacionadas por 94 millones y menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 52 millones, parcialmente compensado por un el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 789 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 110 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 19 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 9 millones.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.331 millones está dada principalmente por: menores deudas financieras por 2.660 millones, menores deudas con partes relacionadas por 2.438 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 212 millones, y menor deuda por cargas fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de impuesto diferido por 2.809 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 106 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 81 millones y por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.483 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 2.048 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 502 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 134 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 618 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 381 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 149 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 32 millones y menor deuda por cargas fiscales por 21 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.143 millones está dado principalmente por: el incremento de deudas con partes relacionadas por 5.790 millones, mayores deudas financieras por 2.389 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 209 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 72 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 10 millones y mayor saldo de cargas fiscales por 6 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 6.333 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2023 se incrementó en 4.452 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2022 al 31 de marzo de 2023 en 4.430 millones y por el incremento en otras reservas por 22 millones. Adicionalmente se absorbieron las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2021 por 15.727 millones disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva legal y facultativa por 13.469 millones, la totalidad de la prima y del ajuste a la prima por 364 y por el remanente se absorbió ajuste al capital por 1.894 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2022 disminuyó en 16.316 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2021 al 31 de marzo de 2022 en 13.262 millones, la disminución en la reserva facultativa de 3.112 millones, parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 58 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 3.172 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 4.835 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 1.565 millones, en la reserva legal de 82 millones y en otras reservas por 16 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 2.510 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 17.052 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 13.719 millones, en la reserva legal de 744 millones y en otras reservas por 79 millones.

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

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia					
operativa	(437.360)	(3.731.130)	(1.177.436)	(1.034.877)	3.883.177
RECPAM	3.199.890	2.625.835	2.773.907	1.969.784	2.920.970
Resultados financieros	(2.844.712)	(1.947.626)	(3.392.796)	(2.830.937)	(3.343.682)
Impuesto a las ganancias del período	339.675	820.931	211.434	386.093	(733.617)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	257.493	(2.231.990)	(1.584.891)	(1.509.937)	2.726.848

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 disminuyó en 3.294 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.094 millones, mayores otros ingresos operativos netos por 270 millones y por menores gastos de administración por 16 millones, parcialmente compensado por menor ganancia bruta por 77 millones y por mayores gastos de comercialización por 9 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se incrementó en 2.554 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.353 millones, menor ganancia bruta por 61 millones, mayores otros gastos operativos netos por 122 millones, mayores gastos de comercialización por 11 millones y por mayores gastos de administración por 7 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 143 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 188 millones, mayores gastos de administración por 138 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 64 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 247 millones.

El resultado operativo del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 4.918 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 5.646 millones, mayores gastos de comercialización por 14 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 612 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos netos por 130 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 fue 574 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación entre ambos períodos (21,73% vs. 16,07%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 fue 148 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de menores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la mayor inflación entre ambos períodos (16,07% vs. 12,95%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 804 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 951 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (7,80% vs. 11,78%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 897 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 858 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 696 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 146 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 679 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 71 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 44 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 8 millones y por una menor pérdida por honorarios profesionales por 1 millón.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 1.445 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.319 millones, menor pérdida por diferencia de cambio por 531 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 63 millones y una menor pérdida por intereses sobre préstamos por 16 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 274 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 125 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 65 millones y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 20 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 562 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 510 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 237 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 198 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 57 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 345 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 65 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 16 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 8 millones (Clase 5 para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase 1 para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 6 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 513 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 775 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 219 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamo en UVAs por 194 millones, una ganancia por recompra de ON Clase 1 por 114 millones y mayores intereses ganados por 10 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 519 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 184 millones y una pérdida de 96 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2023 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 481 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior aumentó 609 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 175 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior aumentó en 1.120 millones como consecuencia de la mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

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

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	1.504.660	1.668.713	1.949.205	1.710.694	408.949
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.261.548)	(1.219.795)	(8.085.492)	(149.795)	(4.738.454)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(188.021)	(555.873)	5.938.187	(1.009.819)	2.221.651
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	55.091	(106.955)	(198.100)	551.080	(2.107.854)

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 164 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 48 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres 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) mayor aumento en los activos operativos por 216 millones (compuesto por el mayor aumento de 262 millones en créditos fiscales, mayor aumento de 77 millones en otros activos parcialmente compensado por el menor aumento de 123 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 100 millones (compuesta por la menor disminución de 81 millones en cargas fiscales, el mayor aumento de 12 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el mayor aumento de 6 millones en depósitos y anticipos de clientes y el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 1 millón).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 280 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 198 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres 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) mayor aumento en los activos operativos por 226 millones (compuesto por la menor disminución de 249 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 63 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el menor aumento de 86 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 144 millones (compuesta por el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 178 millones, mayor aumento en la previsión para contingencias por 106 millones, mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar y de deudas con partes relacionadas de 22 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de 158 millones en cargas fiscales y por el menor aumento de 4 millones en depósitos y anticipos de clientes).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 239 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 133 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres 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 mayor disminución en los activos operativos por 237 millones (compuesto por una mayor disminución de 208 millones en créditos fiscales y de un menor aumento de 74 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el mayor aumento de 45 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 131 millones (compuesta por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 152 millones, menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 59 millones, mayor disminución en deudas con partes relacionadas por 6 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 86 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.302 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 697 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres 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 en los activos operativos por 864 millones (compuesto por un menor aumento de 760 millones de créditos fiscales y de 212 millones de créditos por ventas, compensado por un menor aumento de 108 millones en otros créditos), parcialmente compensado por (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 259 millones (compuesto por el menor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 167 millones, menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 45 millones, de depósitos y en anticipos de clientes por 41 millones y de 6 millones en cargas fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 42 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.878 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 5 millones, parcialmente compensado por mayores cobros por inversiones transitorias por 1.800 millones y por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 41 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 6.868 millones explicado por: menores pagos por inversiones transitorias por 7.144 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 4 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 240 millones y por pagos por inversiones en otros activos financieros por 40 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 7.936 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 8.770 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 742 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 92 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4.589 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 3.720 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 936 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 67 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 368 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 802 millones, menores pago de intereses y gastos de préstamos por 118 millones, menores pagos por arrendamientos por 3 millones, y por la disminución en los depósitos en garantía por 3 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de prestamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 558 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 6.494 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 5.978 millones y de préstamos con partes relacionadas por 400 millones, mayores pagos de préstamos por 251 millones y mayores pagos por arrendamientos por 2 millones, parcialmente compensado por menores pago de intereses y gastos de préstamos por 106 millones y el menor incremento en los depósitos en garantía por 31 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 6.948 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 5.982 millones y de préstamos con partes relacionadas por 398 millones, menores pagos de préstamos por 580 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 25 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 33 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 4 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 3.231 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 3.254 millones, mayores pagos de arrendamientos por 18 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 35 millones y por la liberación de depósito en garantía por 6 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de				
	2023	2022	2021	2020	2019
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,40	1,40	1,58	0,37	0,38
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,17	0,78	1,06	1,16	1,26
Activo no corriente/Total del Activo	0,95	0,85	0,89	0,95	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,01	(0,05)	(0,03)	(0,03)	0,05

(1) No incluye la deuda por el terreno de Tigre al 31-03-2019.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2023
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	404.300
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	118.423
M ² de Landbank ⁽²⁾	115.470
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	16

(1) Corresponden al depósito urbano Maza donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera y cuarta nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta y sexta nave en Pacheco.

(2) Expresado en m² desarrollables.

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

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 marzo de 2023 se encuentra en 5% anualizada pero dando algunos signos de desaceleración (a diciembre de 2022 era de 6,5%), aunque permanece elevada en comparación con los últimos 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 que podría 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.

- 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, el riesgo país se mantiene cercano a los 2.600 puntos básicos.
- Una brecha cambiaria en torno al 100% 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". Esta brecha se ha incrementado durante fines de abril y principios de mayo como consecuencia de una disparada del 25% (en su momento máximo) de la cotización de uno de los tipos 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.

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 transitando un plan de inversión, el cual incluye obras en diferentes parques por cerca de 120.000 m² lo que representa un crecimiento proyectado de su área alquilable de aproximadamente 30%, y que requerirá del acceso a financiación ya sea en el mercado de capitales local o a través de financiación bancaria tradicional. La Gerencia continúa trabajando en la obtención de esos financiamientos, que espera tengan lugar durante el segundo trimestre de 2023, confiando en que podrá llevar a cabo satisfactoriamente los planes de crecimiento previstos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2023.