



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.....	61

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

CUIT: 30-65594238-2

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, (b) el estado de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve 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 periodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los periodos intermedios finalizados el 30 de septiembre 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 periodo intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 adjuntos y al 30 de septiembre 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 10 de noviembre de 2022, 11 de noviembre de 2021, 09 de noviembre de 2020 y 08 de noviembre 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 periodo.



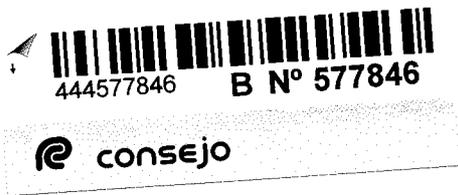


Building a better working world

- d) Al 30 de septiembre 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 \$8.171.788, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de noviembre 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

consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 09/11/2023 01 0 T. 34 Legalización: N° 577846

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 09/11/2023 referida a BALANCE de fecha 30/09/2023 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. LEONE JAVIER EMILIO tiene registrada en la matrícula CP T° 0312 F° 049 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOC. Soc. T° 1 F° 13

N° H 3699711

LA PRESENTE LEGALIZACIÓN NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



Dra. ANALÍA JESICA BUTERA
CONTADORA PÚBLICA (U.B.A.)
T° 429 F° 60
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

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 NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre de 2023: 99,63%

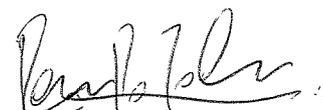
**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Nota 19)**

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

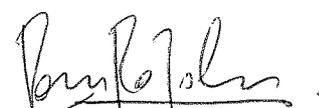
	Nota/ Anexo	9 meses		3 meses	
		01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	8.791.908	9.424.668	3.037.066	3.046.035
Ingresos por servicios	3	2.056.514	2.126.264	619.100	710.546
Costos de servicios	B	(1.861.083)	(1.996.062)	(565.469)	(709.571)
Ganancia bruta		8.987.339	9.554.870	3.090.697	3.047.010
Otros ingresos operativos	4	199.889	3.359	-	1.572
Gastos de comercialización	B	(637.319)	(592.971)	(201.338)	(175.845)
Gastos de administración	B	(1.179.564)	(1.114.504)	(373.778)	(349.507)
Otros gastos operativos	5	(222.552)	(2.596.947)	(121.034)	(1.453.296)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		7.147.793	5.253.807	2.394.547	1.069.934
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(4.662.241)	(15.861.827)	1.100.488	(3.844.854)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	4.519	(579.896)	(1.016.041)	(129.295)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	314.678	(1.176.909)	(5.421)	(299.726)
Pérdida (ganancia) neta de propiedades de inversión		(4.343.044)	(17.618.632)	79.026	(4.273.875)
Ganancia (pérdida) operativa		2.804.749	(12.364.825)	2.473.573	(3.203.941)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		21.344.435	13.921.792	9.882.673	5.297.422
Ingresos financieros	6	2.807.806	5.875.417	1.153.950	1.897.172
Costos financieros	7	(23.677.146)	(19.060.688)	(11.319.735)	(6.346.497)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias		3.279.844	(11.628.304)	2.190.461	(2.355.844)
Impuesto a las ganancias del período	8	584.175	6.325.624	52.485	3.122.681
Ganancia (pérdida) neta del período		3.864.019	(5.302.680)	2.242.946	766.837

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


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

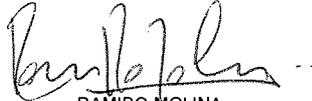
	Nota/ Anexo	30-09-2023 (No auditado)	31-12-2022 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	105.856.725	103.866.293
Propiedades de inversión - en construcción	10	22.614.982	10.938.853
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	3.138.352	6.052.833
Activos intangibles	11	24.476	33.149
Propiedad, planta y equipo	A	317.159	409.106
Depósitos en garantía	13.3.1.2	1.067.503	1.111.815
Créditos fiscales	12	13.383	54.042
Otros activos	14	1.818.581	1.981.446
Total Activo No Corriente		134.851.161	124.447.537
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	820.405	847.801
Otros activos	14	86.091	51.975
Créditos por ventas	13.1	771.044	954.456
Depósito en garantía	13.3.1.2	40.161	38.890
Inversiones transitorias	15.1	3.436.413	6.415.439
Efectivo y equivalentes	17	225.082	47.866
Total Activo Corriente		5.379.196	8.356.427
Total Activo		140.230.357	132.803.964
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		62.319.463	62.319.463
Reserva facultativa		3.077.083	-
Reserva legal		161.952	-
Otras reservas	18	193.264	928.356
Resultados no asignados		3.864.019	3.239.035
Total Patrimonio Neto		74.246.569	71.117.642
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	18.730.807	23.075.105
Depósitos y anticipos de clientes	9	1.073.222	857.234
Previsión para contingencias	D	367.022	149.560
Pasivo por impuesto diferido	8	21.627.031	22.211.206
Total Pasivo No Corriente		41.798.082	46.293.105
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	14.680.750	6.748.243
Deudas con partes relacionadas	20.1	6.575.228	6.334.015
Depósitos y anticipos de clientes	9	340.089	486.040
Previsión para contingencias	D	2.145	548.152
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	1.635.084	493.400
Cargas fiscales	16	119.337	238.040
Otros pasivos	13.2	221.893	840
Remuneraciones y cargas sociales	18	611.180	544.487
Total Pasivo Corriente		24.185.706	15.393.217
Total Pasivo		65.983.788	61.686.322
Total Patrimonio Neto y Pasivo		140.230.357	132.803.964

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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

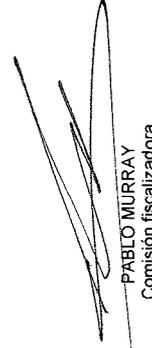

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	65.478.867	13.452	595.281	20.361.238	2.116.255	896.966	(26.245.630)	67.847.217
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(5.302.680)	(5.302.680)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(5.302.680)	(5.302.680)
Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 21)	-	(3.159.404)	(13.452)	(595.281)	(20.361.238)	(2.116.255)	-	26.245.630	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	25.153	-	25.153
Saldos al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)	4.630.788	62.319.463	-	-	-	-	922.119	(5.302.680)	62.569.690
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	4.630.788	62.319.463	-	-	-	-	928.356	3.239.035	71.117.642
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	3.864.019	3.864.019
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	3.864.019	3.864.019
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	-	-	3.077.083	161.952	-	(3.239.035)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	(735.092)	-	(735.092)
Saldos al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	4.630.788	62.319.463	-	-	3.077.083	161.952	193.264	3.864.019	74.246.569

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

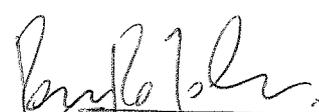
	Nota/ Anexo	9 meses finalizados el	
		30-09-2023 (No auditado)	30-09-2022 (No auditado)
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del período		3.864.019	(5.302.680)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(584.175)	(6.325.624)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	143.591	130.634
Deudores incobrables	B	6.161	3.123
Pérdida neta de propiedades de inversión		4.343.044	17.618.632
Ingresos financieros	6	(2.807.806)	(5.875.417)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(21.344.435)	(13.921.792)
Costos financieros	7	23.677.146	19.060.688
(Recupero) incremento neto en provisión para contingencias	D	(39.163)	2.416.187
(Recupero) cargo neto por beneficios a empleados	18	(456.914)	11.770
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(1.528.520)	(827.496)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		1.876.675	611.524
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		7.149.623	7.599.549
Actividades de inversión			
Cobros netos de inversiones transitorias		1.831.324	10.215.969
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(40.508)	(41.557)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(2.463)	(8.478)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	15.2	-	(70.701)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(13.515.736)	(2.611.439)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión		(11.727.383)	7.483.794
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		15.470.587	1.682.181
Obtención de préstamos con partes relacionadas		-	267.747
Pago voluntario anticipado de préstamos		(1.961.498)	(8.344.091)
Pago de préstamos		(7.070.772)	(6.797.968)
Disminución de depósito en garantía		11.221	-
Pagos por arrendamientos		(70.788)	(87.057)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(1.526.807)	(1.843.224)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación		4.851.943	(15.122.412)
Aumento (disminución) neta del efectivo		274.183	(39.069)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		19.109	8.588
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(116.076)	(250.406)
Efectivo al 1 de enero		47.866	336.691
Efectivo al 30 de septiembre		225.082	55.804

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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 306.400 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m² de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tendrá aproximadamente 3.800 m² alquilables.

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 18.806.510 (dicho monto se reduce a 12.231.282 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

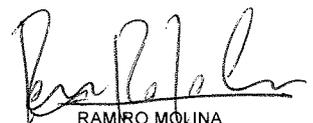
La economía argentina se encuentra en un proceso de elevada incertidumbre debido a la suma de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, entre los cuales se destacan:

- Definición del proceso electoral presidencial por medio de un balotaje el 19 de noviembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 nueve meses del año 2023 ascendió a 103,15% y se espera un porcentaje que alcance el 180,7% 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 150% entre la cotización del dólar en el Mercado Único y Libre de Cambios (MULC), utilizado generalmente para las transacciones de comercio exterior, y las distintas variantes de tipo de cambio “libre”.
- Dificultades por parte del BCRA para incrementar el bajo nivel de reservas internacionales netas, debido en gran medida a la brecha cambiaria, las expectativas de devaluación y las propias restricciones para el acceso al MULC que se detallan a continuación.

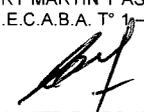
Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios

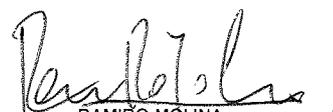
El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a instrumentar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el mercado de cambios. Algunas de las recientes medidas restrictivas del acceso al mercado oficial de cambios son las siguientes:

- 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 previos a 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 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 13 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MQLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 serias demoras y dificultades para el pago de importaciones argentinas de bienes y servicios.

- a) La Comunicación "A" 7746 amplió a 180 días (desde el anterior plazo de 90 días) el plazo durante el cual el acceso al mercado de cambios se encuentra condicionado a 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, salvo en el caso de títulos valores bajo ley argentina en cuyo caso se mantiene el plazo de 90 días corridos. Las normas de exterior y cambios 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, sujeto a ciertas excepciones. 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 BCRA dispuso a través de la Comunicación "A" 7838 que las declaraciones juradas exigidas por la normativa cambiaria respecto de operaciones con títulos valores refieren a la concertación efectuada de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros de dichas operaciones.
- b) Por su parte, la Comisión Nacional de Valores ("CNV") ha dispuesto distintas normas que condicionan en algunos aspectos la libre compraventa de dólares financieros, sin que implique la prohibición de operar con los mismos.
- c) El 24 de julio de 2023, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el decreto 377/2023 en el cual se incorporaron como sujetos al impuesto PAIS establecido por la ley 27.541 ciertos pagos al exterior por concepto de servicios que hasta el dictado de dicho decreto se encontraban excluidos del mismo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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.

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 9 de noviembre 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 descritos 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).

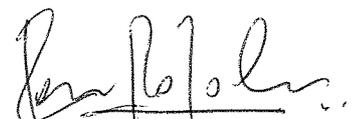
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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.

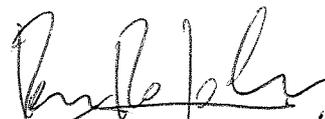
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 103,15% y 66,07% en los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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.

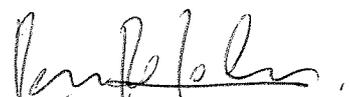
Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

- 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 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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, reserva facultativa, reserva legal, otras reservas y resultados no asignados.
 - Cuentas de ingresos y gastos.
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

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

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

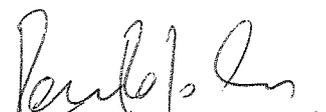
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 periodo.

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.

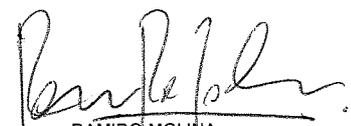
3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Ingresos por alquileres	8.791.908	9.424.668	3.037.066	3.046.035
Ingresos por servicios	2.056.514	2.126.264	619.100	710.546
Total ingresos por alquileres y servicios	10.848.422	11.550.932	3.656.166	3.756.581

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Recupero de previsión para contingencias (Anexo D)	198.627	-	-	-
Servicios administrativos, netos de costos	858	206	-	-
Multas y compensaciones comerciales	404	-	-	-
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	-	2.426	-	845
Diversos	-	727	-	727
Total otros ingresos operativos	199.889	3.359	-	1.572

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Contingencias (Anexo D)	159.464	2.416.187	102.469	1.358.485
Remuneraciones y cargas sociales	44.572	75.677	12.091	13.696
Consultoría y honorarios profesionales	6.989	54.986	50	44.028
Otros impuestos	1.498	3.350	854	212
Intereses	826	21.972	393	17.075
Diversos	9.203	24.775	5.177	19.800
Total otros gastos operativos	222.552	2.596.947	121.034	1.453.296

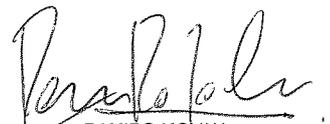
6. INGRESOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	2.257.391	3.109.082	1.016.242	2.248.146
Resultado por tenencia de FCI	427.509	2.318.890	146.481	(772.591)
Resultado por operaciones de ON propias	-	421.891	-	421.891
Intereses ganados	122.906	25.554	(8.773)	(274)
Total ingresos financieros	2.807.806	5.875.417	1.153.950	1.897.172

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Diferencia de cambio, neta	13.846.759	6.821.540	7.006.326	2.577.702
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	5.558.364	9.359.499	1.926.717	2.598.298
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	2.452.747	1.793.545	1.309.788	763.825
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	1.362.584	564.559	923.814	198.962
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	419.644	437.393	145.653	140.607
Honorarios profesionales	14.851	17.610	81	4.620
Otros impuestos	11.873	43.329	(1.058)	41.258
Diversos	10.324	23.213	8.414	21.225
Total costos financieros	23.677.146	19.060.688	11.319.735	6.346.497

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

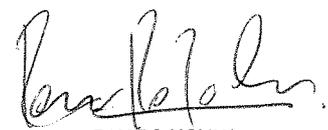
A continuación, se incluye un detalle de la ganancia por impuesto a las ganancias:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	584.175	6.325.624	52.485	3.122.681
Impuesto a las ganancias del período	584.175	6.325.624	52.485	3.122.681

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia (pérdida) contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 respectivamente, es la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Resultado antes de Impuestos	3.279.844	(11.628.304)	2.190.461	(2.355.844)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	(1.147.945)	4.069.906	(766.661)	824.545
Ganancias netas no deducibles/gravables impositivamente	1.732.120	2.255.718	819.146	2.298.136
Ganancia por impuesto a las ganancias del período	584.175	6.325.624	52.485	3.122.681

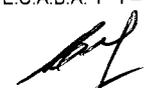
Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y la ganancia para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 9 meses finalizado el	
	30-09-2023	31-12-2022	30-09-2023	30-09-2022
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	2.352.205	4.368.187	(2.015.982)	(1.890.934)
Valor actual de instrumentos financieros	575.235	414.496	160.739	14.132
Previsión de activo por impuesto diferido (Anexo D)	(806.508)	(746.089)	(60.419)	1.124.392
Diversos	200.338	97	200.241	(30)
Subtotal	2.321.270	4.036.691	(1.715.421)	(752.440)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(23.139.728)	(24.146.065)	1.006.337	5.412.869
Ajuste por inflación impositivo diferido	(340.368)	(1.008.098)	667.730	1.479.861
Otros ingresos diferidos	(444.974)	(1.060.358)	615.384	107.223
Gastos de préstamos diferidos	(23.231)	(33.376)	10.145	78.111
Subtotal	(23.948.301)	(26.247.897)	2.299.596	7.078.064
Pasivo por impuesto diferido, neto	(21.627.031)	(22.211.206)	584.175	6.325.624

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia a resultados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Al inicio del ejercicio	(22.211.206)	(30.553.749)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	584.175	6.325.624
Al cierre del período	<u>(21.627.031)</u>	<u>(24.228.125)</u>

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):

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2018	2.145.447	2023
2020	4.575.137	2025
	<u>6.720.584</u>	

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:

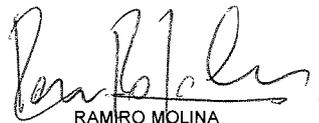
- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 inician 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.

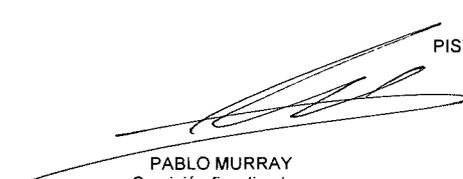
El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 6.528.331 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 2.284.916. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

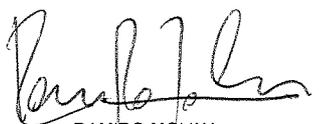
	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	1.105.918	908.594
Anticipos de alquiler	3.368	2
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(36.064)</u>	<u>(51.362)</u>
	1.073.222	857.234
Corriente		
Depósitos en garantía	339.780	467.930
Anticipos de alquiler	2.250	21.543
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(1.941)</u>	<u>(3.433)</u>
	340.089	486.040

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.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>30 de septiembre de 2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	103.866.293	115.554.699
Transferencia desde obras en construcción	6.637.266	-
Transferencia hacia obras en construcción	(241.270)	-
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	(160.394)	-
Gastos capitalizados	417.071	362.701
Pérdida por revaluó	(4.662.241)	(15.861.827)
Saldo al cierre del período	<u>105.856.725</u>	<u>100.055.573</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Tortugas	28.131.431	23.136.664
Parque Pilar	22.947.271	22.946.995
Parque Esteban Echeverría	19.210.155	19.150.028
Parque Pacheco	16.406.356	16.571.690
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	<u>86.695.213</u>	<u>81.805.377</u>
Parque Mercado Central	11.644.236	12.861.460
Parque Ciudad	7.517.276	9.199.456
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	<u>19.161.512</u>	<u>22.060.916</u>
Total	<u>105.856.725</u>	<u>103.866.293</u>

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.

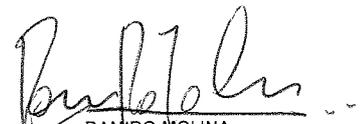
El enfoque de mercado se basa en el principio de sustitución en virtud del cual un potencial comprador no pagará más por la propiedad que lo que costará comprar una propiedad sustituta comparable. La unidad de comparación aplicada por el tasador es el precio por metro cuadrado (m²).

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

Durante el mes de junio de 2023 en el Parque Tortugas se finalizaron 18.136 m² del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 237.616, que se estiman necesarios incurrir para su finalización.

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
			30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Tortugas	93.500	75.400	303,4	867,0	307,0	853,0
Parque Pilar	82.500	82.500	278,2	795,0	278,2	773,0
Parque Esteban Echeverría	70.600	70.100	273,7	782,0	275,3	765,0
Parque Pacheco	59.800	59.800	274,4	784,0	277,1	770,0

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

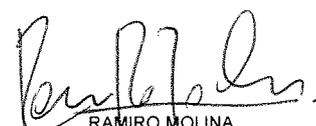
La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera 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 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 cambiaria entre ellos (ver adicionalmente Nota 1) podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de periodo intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30-09-2023 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	18,15%

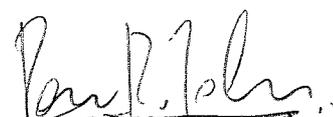
Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 30-09-2023	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(957.553)	1.061.228

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 09-11-2023
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. LEÓN
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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)			
		30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	155,82	445,27	172,11	478,22
Parque Ciudad	41.300	182,02	520,12	222,75	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

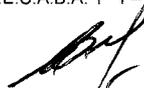
	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Saldo al inicio del ejercicio	10.938.853	2.740.496
Gastos capitalizados (costo de construcción)	14.064.889	2.329.181
Intereses capitalizados	276.360	-
Otros gastos capitalizados	336.804	265.956
Transferencia hacia obras terminadas	(6.637.266)	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	3.389.553	1.628.796
Transferencia desde propiedades de inversión terminadas	241.270	-
Ganancia (pérdida) por revalúo	4.519	(579.896)
Saldo al cierre del período	22.614.982	6.384.533

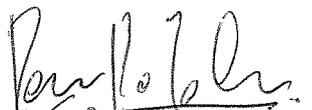
El valor de las propiedades de inversión en construcción abierto por parque logístico se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Parque Pacheco	11.848.318	2.537.257
Parque Esteban Echeverría	9.293.017	2.836.849
Parque Tortugas	-	4.109.624
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	21.141.335	9.483.730
Parque Mercado Central	1.332.058	1.354.496
Depósito Urbano Maza	141.589	100.627
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	1.473.647	1.455.123
Total	22.614.982	10.938.853

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 cuya finalización se produjo en el mes de junio de 2023, 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y de 2022 fueron de 336.804 y 265.956, respectivamente.

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

Depósito Urbano Maza

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

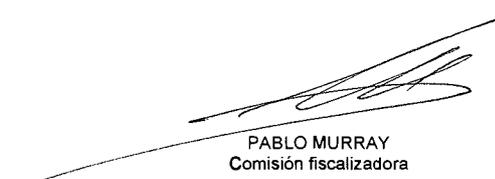
Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCABA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del mencionado inmueble.

El 16 de enero de 2023 la Sociedad obtuvo el permiso de obra para el desarrollo de este depósito.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>30 de septiembre de 2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	6.052.833	10.935.739
Transferencia desde propiedades de inversión terminadas	160.394	-
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(3.389.553)	(1.628.796)
Ganancia (pérdida) por revaluó	314.678	(1.176.909)
Saldo al cierre del período	<u>3.138.352</u>	<u>8.130.034</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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			
			30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	130.684	21,0	60,0	21,2	59,0
Parque Esteban Echeverría	15.654	22.183	25,2	72,0	24,8	69,0
Parque Pacheco	-	64.764	41,3	118,0	42,1	117,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	2.743.958	7.841	2.774.845	7.710
Parque Esteban Echeverría	394.394	1.127	551.010	1.531
Parque Pacheco	-	-	2.726.978	7.577
	3.138.352	8.968	6.052.833	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 el Parque Esteban Echeverría. Este incremento en el FOS (del 0,5 vigente al 31 de marzo de 2023 al nuevo promulgado de 0,6) representa un aumento de 22.677 m² de superficie construible.

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 30 de septiembre de 2023 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 30 de junio de 2023. La cual a esa fecha fue efectuada por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Esteban Echeverría	28.653.105	21.692.220
Parque Tortugas	27.952.388	26.852.375
Parque Pilar	25.691.229	25.721.840
Parque Pacheco	27.880.313	21.279.279
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	12.971.585	14.206.390
Parque Ciudad ⁽¹⁾	7.519.042	9.203.044
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	141.589	100.626
Subtotal	130.809.251	119.055.774
Anticipos de obra y otros gastos de capital	800.808	1.802.205
Total	131.610.059	120.857.979

(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>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Edificios sobre terrenos propios	84.520.310	69.509.173
Edificios sobre terrenos concesionados	20.490.627	23.409.434
Terrenos construidos y en construcción	22.659.962	20.084.334
Terrenos para futuros desarrollos	3.138.352	6.052.833
Anticipos de obra y otros gastos de capital	800.808	1.802.205
	131.610.059	120.857.979

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

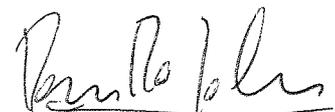
El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- 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 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

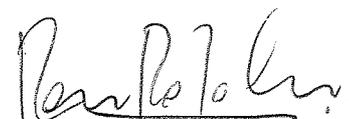
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

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)	223,6 – 329,7	639,0 – 942,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	209,6 – 331,8	599,0 – 948,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	17,9 – 23,8	51,2 – 68,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	241,1 – 370,2	689,0 – 1.058,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	241,1 – 327,9	689,0 – 937,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	21,0 – 31,2	60,0 – 89,1
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	154,7 – 156,9	442,1 – 448,4
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	180,9 – 183,1	517,0 – 523,2

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de junio de 2023 y 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

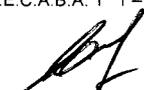
La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>30 de septiembre de 2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio	33.149	37.910
Aumentos (1)	2.463	8.478
Amortización (Anexo B)	(11.136)	(10.995)
Saldo al cierre del período	<u>24.476</u>	<u>35.393</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	108.106	140.839
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	6.688
Valor actual créditos fiscales	<u>(98.015)</u>	<u>(93.485)</u>
	13.383	54.042
Corriente		
Créditos fiscales	704.688	-
Crédito por impuesto a las ganancias	335.306	478.135
Impuesto al valor agregado	228.214	-
Otros diversos	10.531	35.639
Impuesto a las ganancias - anticipo	430.030	951.068
Valor actual créditos fiscales	<u>(888.364)</u>	<u>(617.041)</u>
	820.405	847.801

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>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	775.749	954.836
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(4.705)</u>	<u>(380)</u>
	771.044	954.456

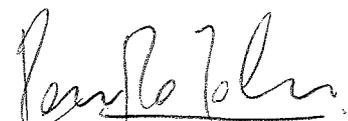
Los créditos comerciales no devengan intereses y en general tienen un plazo de vencimiento de 30-60 días.

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 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No vencidas	432.424	597.781
Vencidas hasta 30 días	270.571	211.023
Vencidas entre 30-60 días	21.076	113.014
Vencidas entre 60-180 días	8.368	27.529
Vencidas entre 180-365 días	38.605	5.109
Vencidas a más de 365 días	4.705	380
	<u>775.749</u>	<u>954.836</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(4.705)	(380)
	<u>771.044</u>	<u>954.456</u>

13.2 Otros pasivos

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	221.893	840
	<u>221.893</u>	<u>840</u>

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

13.3 Deudas financieras

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	7.322.479	9.995.302
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	11.117.361	12.586.971
Arrendamientos (Nota 22)	290.967	492.832
	<u>18.730.807</u>	<u>23.075.105</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	12.988.544	2.842.655
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	1.619.199	1.672.991
Pagarés bursátiles (Nota 13.3.2)	-	2.123.270
Arrendamientos (Nota 22)	73.007	109.327
	<u>14.680.750</u>	<u>6.748.243</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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⁾	866.648
2024	14.302.179
2025	1.564.315
2026	8.560.034
2027	1.558.139
En adelante	6.303.084
	33.154.399

(1) Por el período de 3 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	30 de septiembre de 2023			Total
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 ⁽¹⁾	8.978.473	22.885	(6.844)	8.994.514
Clase 9	ARS	BADLAR+3%	138,36%	01-06-2024	3.674.350	3.674.350	357.867	(38.187)	3.994.030
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	20.000.000	6.999.000	-	323.479	7.322.479
						19.651.823	380.752	278.448	20.311.023

(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 1° de diciembre 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, la ON Clase 4 emitida el 14 de julio de 2020 y la ON Clase 5 emitida el 4 de diciembre de 2020.

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).

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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.

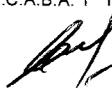
El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVAs de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVAs valor nominal a un precio de 106%, pagando por ellas 9.736.214 UVAs (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 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.

El 31 de mayo de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 9 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.674.350, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024 (en la misma fecha, declaró desierta la colocación de la ON Clase 8).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de septiembre de 2023		Total
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	16.097.561	5.633.341	37.143	(9.462)	5.661.022
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	16.097.561	5.633.341	37.574	(9.462)	5.661.453
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	4.024.390	1.408.335	8.116	(2.366)	1.414.085
					36.219.512	12.675.017	82.833	(21.290)	12.736.560

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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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 30 de septiembre de 2023 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.165.207 (equivalente a 1.107.664) en las entidades financieras de Estados Unidos Stonex Financial Inc. por USD 3.163.944 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

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, la Sociedad canceló al vencimiento o de forma voluntaria anticipada la totalidad de los pagarés bursátiles que fueron emitidos.

13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

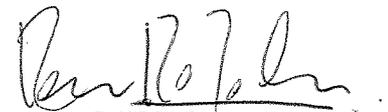
	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Deudas comerciales	42.495	35.954
Provisiones para gastos	153.898	152.203
Deudas por obras en construcción	1.438.691	305.243
	<u>1.635.084</u>	<u>493.400</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.5 Valores razonables

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

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros				
Otros activos	1.729.998	1.965.577	1.729.998	1.965.577
Depósitos en garantía	1.107.664	1.150.705	1.107.664	1.150.705
Créditos por ventas	771.044	954.456	771.044	954.456
Inversiones transitorias	3.436.413	6.415.439	3.436.413	6.415.439
Efectivo y equivalentes (1)	225.082	47.866	225.082	47.866
Pasivos financieros				
Deudas financieras	33.411.557	29.823.348	36.691.850	30.977.488
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.635.084	493.400	1.635.084	493.400
Depósitos en garantía	1.407.693	1.325.162	1.407.693	1.325.162
Otros pasivos	221.893	840	221.893	840
Deudas con partes relacionadas	6.575.228	6.334.015	6.575.228	6.334.015

(1) De los cuales 117.224 y 18.720 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

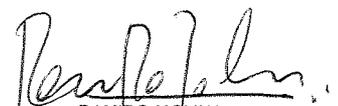
La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	1.729.998	-
Depósitos en garantía	1.107.664	-
Créditos por ventas	771.044	-
Inversiones transitorias	3.436.413	-
Efectivo y equivalentes	225.082	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	17.030.730	19.661.120
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.635.084	-
Depósitos en garantía	-	1.407.693
Otros pasivos	221.893	-
Deudas con partes relacionadas	6.575.228	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 diciembre de 2022 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	1.965.577	-
Depósitos en garantía	1.150.705	-
Créditos por ventas	954.456	-
Inversiones transitorias	6.415.439	-
Efectivo y equivalentes	47.866	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	28.255.874	2.721.614
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	493.400	-
Depósitos en garantía	-	1.325.162
Otros pasivos	840	-
Deudas con partes relacionadas	6.334.015	-

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

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

Nivel 1:

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

Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	1.729.998	1.965.577
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	51.406	7.014
Gastos de alquiler a devengar	26.251	3.300
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	4.374	4.499
Diversos	6.552	1.056
	<u>1.818.581</u>	<u>1.981.446</u>
Corriente		
Seguros a devengar	25.146	3.372
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	40.337	44.037
Gastos pagados por adelantado	8.424	1.906
Gastos de alquiler a devengar	7.163	1.945
Diversos	5.021	715
	<u>86.091</u>	<u>51.975</u>

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

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

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

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

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

Ante esta situación, la Sociedad rescindió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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

El 12 de agosto de 2022, 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. Contra la Sentencia de Cámara, la parte demandada interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara, y ante el rechazo interpuso la demandada recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el cual, a la fecha, no ha sido tratado por el máximo tribunal. El recurso de queja -mientras no sea admitido- no tiene efectos suspensivos de la Sentencia Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, pudiendo la Sociedad continuar los trámites necesarios para su ejecución. Una vez firme la liquidación practicada en el expediente judicial - prevista para noviembre de 2023- los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de exigido el pago. En caso de no cumplir la parte demandada con el reclamo de la Sociedad, ésta podrá proseguir con la ejecución de la sentencia.

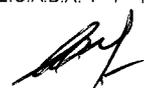
Asimismo, en el marco del expediente de viabilidad urbanística iniciado por los Vendedores ante la Municipalidad de Tigre para la aprobación de la subdivisión del inmueble, el Municipio dispuso ciertas condiciones para la aprobación de la subdivisión, entre ellas (i) la ejecución de ciertas obras de 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.

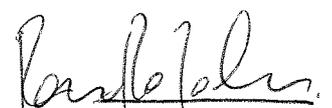
La Municipalidad de Tigre realizó gestiones extrajudiciales para procurar el cobro del Seguro de Caución de parte de la aseguradora. La aseguradora requirió información y documentación a la Municipalidad de Tigre, requerimiento que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

15.1. Inversiones transitorias

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de septiembre 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)	3.436.413	6.415.439
Total	3.436.413	6.415.439

- (a) De los cuales 155.217 y 447.355 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente (ver Anexo C). Al 30 de septiembre de 2023 no existen fondos pendientes de uso de la ON Clase 6 mientras que al 31 de diciembre de 2022 incluía 5.494.330 pendiente de uso de dicha ON.

15.2. Otros activos financieros

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

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

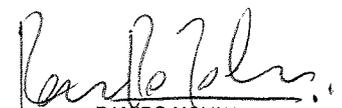
El SAFE suscripto vencía el 31 de diciembre de 2024. La Sociedad fue informada por City Hubs SAS durante diciembre de 2022 de la discontinuación del último contrato comercial por parte de su único cliente, y de la imposibilidad de obtener fondos adicionales en rondas de capitalización, en el entorno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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	115.226	30.924
Impuesto al valor agregado a pagar	-	155.185
Diversos	4.111	51.931
	<u>119.337</u>	<u>238.040</u>

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo en bancos (a)	224.927	47.610
Efectivo en caja	155	256
	<u>225.082</u>	<u>47.866</u>

- (a) De los cuales 117.224 y 18.720 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente (ver Anexo C). Al 30 de septiembre de 2023 no existen fondos pendientes de uso de la ON Clase 6 mientras que al 31 de diciembre de 2022 incluía 4.009 pendientes de uso de dicha ON.

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Provisión bonus (Anexo C)	452.918	375.426
Provisión vacaciones	108.810	128.325
Sueldos y cargas sociales a pagar	49.452	40.736
	<u>611.180</u>	<u>544.487</u>

Derechos de apreciación de acciones

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

El 24 de agosto de 2023 la Sociedad abonó el monto neto tras las deducciones correspondientes, de USD 632.050 (equivalente a 221.186) en compensación por la cancelación del SAR firmado en 2017 con un funcionario clave. En virtud de una serie de acuerdos entre el funcionario, la Sociedad y una afiliada de la Sociedad (Plaza Logística LLC, "PLLLC"), el funcionario clave instruyó a la Sociedad en esa fecha a pagar esa suma a PLLC en cancelación parcial de una deuda entre el funcionario y PLLC. La Sociedad recibió de parte de PLLC la instrucción de retener ése pago de USD 632.050 por cuenta y orden de PLLC hasta recibir más instrucciones por escrito, lo cual ocurriría, según informó PL LLC, en o antes del 30 de noviembre de 2023. La Sociedad refleja esos USD 632.050 dentro de la línea "Otros pasivos - Corrientes" (ver Nota 20 Información sobre Partes Relacionadas). Asimismo, a la fecha de emisión de estos EFFF ya no existen acuerdos de apreciación de acciones (SARs) de los que fueron celebrados en diciembre de 2017.

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un nuevo acuerdo SAR con personal clave. Al igual que en los casos anteriores, la compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos se pueden liquidar en acciones de la Sociedad o por parte de su sociedad controlante, en función de las características específicas de los eventos de liquidez que determinen el pago. Se devengan hasta el 31 de diciembre de 2024, habiéndose devengado el 75% y el 60% al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

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

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>30 de septiembre de 2022</u>
Al inicio del ejercicio	928.356	896.966
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	6.712	11.770
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	5.616	13.383
Utilización	(283.794)	-
Disolución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	(463.626)	-
Saldo al cierre del período	<u>193.264</u>	<u>922.119</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>30-09-2023</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 30 de septiembre de 2023, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022:

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	707	840
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	6.575.228	6.334.015
Otros pasivos	221.186	-
Total	<u>6.797.121</u>	<u>6.334.855</u>
	<u>01-01-2023</u> <u>al 30-09-2023</u>	<u>01-01-2022</u> <u>al 30-09-2022</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(419.644)	(437.393)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(3.138)	(3.074)
	<u>(422.782)</u>	<u>(440.467)</u>

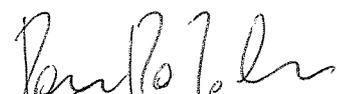
20.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos diferidos, netos	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	15-12-2023	2.700.000	944.865	95.818	-	1.040.683
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	15-12-2023	3.250.000	1.137.338	115.337	-	1.252.675
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	15-12-2023	2.050.000	717.398	98.719	-	816.117
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	15-12-2023	4.000.000	1.399.800	192.622	-	1.592.422
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	15-12-2023	2.000.000	699.900	96.311	-	796.211
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	15-12-2023	1.349.210	472.235	29.727	-	501.962
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	15-12-2023	666.288	233.206	14.570	-	247.776
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	15-12-2023	797.947	279.288	1.259	-	280.547
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	22-11-2023	133.517	46.732	155	(52)	46.835
					<u>16.946.962</u>	<u>5.930.762</u>	<u>644.518</u>	<u>(52)</u>	<u>6.575.228</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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

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

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.

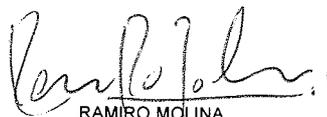
El 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas 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 y 7 a 9 al 15 de diciembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17 F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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.

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 30 de septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	9 meses		3 meses	
	01-01-2023 al 30-09-2023	01-01-2022 al 30-09-2022	01-07-2023 al 30-09-2023	01-07-2022 al 30-09-2022
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(527.001)	(642.297)	(123.850)	(239.022)
Pagos basados en acciones ganancia (pérdida)	451.298	(25.153)	460.558	(7.312)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(75.703)	(667.450)	336.708	(246.334)

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 del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 161.952 a constituir Reserva legal y 3.077.083 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

Con fecha 11 de abril de 2022, la Reunión de Socios dispuso absorber el resultado del ejercicio anterior por la suma 26.245.630 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.

22. ARRENDAMIENTOS

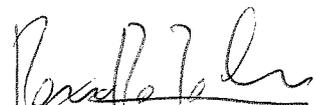
La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1° de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Al 30 de septiembre 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)	18.973
2024	112.989
2025	27.949
2026	24.668
2027	21.773
En adelante	157.622
	<u>363.974</u>

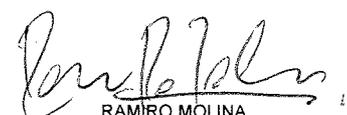
La Sociedad como arrendadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2023 (restante)	3.108.426
2024	10.815.189
2025	9.303.575
2026	7.364.783
2027	6.325.593
En adelante	6.718.655
	<u>43.636.221</u>

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre 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 CMCBA.
- una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

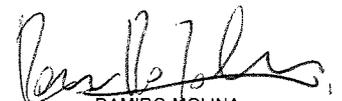
24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Anexo A

Cuenta principal	2023				Al cierre del período/ejercicio
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Valores de origen	
Mejoras de oficina	206.197	5.462	-	-	211.659
Instalaciones	602.257	17.475	-	-	619.732
Equipos	94.323	16.716	-	-	111.039
Maquinarias y herramientas	91.953	855	-	-	92.808
Totales 30-09-2023	994.730	40.508	-	-	1.035.238
Totales 31-12-2022	876.284	120.771	(2.325)	(2.325)	994.730
Totales 30-09-2022	876.284	41.557	(2.325)	(2.325)	915.516

Cuenta principal	2023				Al cierre del período/ejercicio	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuot a (meses)	Bajas	Depreciaciones		
Mejoras de oficina	122.310	36 a 60	-	31.545	153.855	57.804
Instalaciones	329.055	60	-	79.579	408.634	211.098
Equipos	69.611	36	-	12.090	81.701	29.338
Maquinarias y herramientas	64.648	36 a 60	-	9.241	73.889	18.919
Totales 30-09-2023	585.624		-	132.455	718.079	317.159
Totales 31-12-2022	427.247		(2.325)	160.702	585.624	409.106
Totales 30-09-2022	427.247		(2.325)	119.639	544.561	370.955

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-11-2023
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


RAMIRO MOLINA
Gerente


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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
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 NUEVE Y
TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	9 meses desde el 01-01 al 30-09				2022
	2023				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	80.209	85.614	646.561	812.384	887.470
Electricidad, gas y comunicaciones	632.219	-	1.275	633.494	735.374
Impuesto sobre ingresos brutos	-	493.420	-	493.420	413.590
Otros Impuestos y tasas	324.924	6.969	74.385	406.278	387.260
Gastos de mantenimiento	342.140	-	2.176	344.316	360.499
Vigilancia y seguridad	312.380	-	-	312.380	274.929
Honorarios	20.231	11.687	234.283	266.201	215.342
Depreciación de propiedad, planta y equipo	24.974	-	107.481	132.455	119.639
Alquileres	50.427	-	34.905	85.332	125.497
Seguros	54.642	-	-	54.642	55.470
Beneficios al personal	2.286	127	31.524	33.937	22.825
Promoción y publicidad	-	25.066	-	25.066	24.188
Movilidad, viáticos y representación	2.341	1.167	9.518	13.026	13.404
Amortización de activos intangibles	144	-	10.992	11.136	10.995
Gastos bancarios	-	-	6.250	6.250	7.700
Incobrables (Anexo D)	-	6.161	-	6.161	3.123
Responsabilidad social empresarial	-	4.380	-	4.380	5.043
Diversos	14.166	2.728	20.214	37.108	41.189
Total al 30-09-2023	1.861.083	637.319	1.179.564	3.677.966	
Total al 30-09-2022	1.996.062	592.971	1.114.504		3.703.537

Concepto	3 meses desde el 01-07 al 30-09				2022
	2023				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Electricidad, gas y comunicaciones	194.698	-	587	195.285	257.393
Sueldos y cargas sociales	24.947	20.345	143.730	189.022	252.379
Impuesto sobre ingresos brutos	-	155.316	-	155.316	133.929
Honorarios	4.663	4.675	124.788	134.126	80.551
Gastos de mantenimiento	113.588	-	901	114.489	122.916
Vigilancia y seguridad	107.238	-	-	107.238	104.740
Otros Impuestos y tasas	76.951	1.180	26.877	105.008	129.934
Depreciación de propiedad, planta y equipo	4.724	-	39.381	44.105	39.769
Alquileres	13.843	-	11.222	25.065	50.442
Seguros	19.334	-	-	19.334	17.954
Promoción y publicidad	-	11.765	-	11.765	11.035
Beneficios al personal	694	127	9.539	10.360	8.848
Movilidad, viáticos y representación	702	-	4.047	4.749	4.323
Responsabilidad social empresarial	-	3.475	-	3.475	2.497
Amortización de activos intangibles	15	-	3.350	3.365	4.269
Incobrables (Anexo D)	-	2.305	-	2.305	84
Gastos bancarios	-	-	2.032	2.032	2.303
Diversos	4.072	2.150	7.324	13.546	11.557
Total al 30-09-2023	565.469	201.338	373.778	1.140.585	
Total al 30-09-2022	709.571	175.845	349.507		1.234.923

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 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


RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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	3.050	349,95	1.067.503	1.111.815
Otros activos	USD	4.956	349,95	1.734.372	1.970.076
Total del activo no corriente		8.006		2.801.875	3.081.891
Activo corriente					
Efectivo	USD	335	349,95	117.224	18.720
Inversiones transitorias	USD	444	349,95	155.217	447.355
Depósitos en garantía	USD	115	349,95	40.161	38.890
Otros activos	USD	-	349,95	-	-
Total del activo corriente		894		312.602	504.965
Total del activo		8.900		3.114.477	3.586.856
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	52.754	349,95	18.461.130	12.640.462
Depósitos	USD	2.070	349,95	724.521	583.850
Total del pasivo no corriente		54.824		19.185.651	13.224.312
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	4.627	349,95	1.619.199	4.520.647
Depósitos	USD	965	349,95	337.839	464.496
Remuneraciones y cargas sociales	USD	1.294	349,95	452.918	375.426
Deudas con partes relacionadas	USD	19.421	349,95	6.796.465	6.335.332
Total del pasivo corriente		26.307		9.206.421	11.695.901
Total del pasivo		81.131		28.392.072	24.920.213
Posición neta		(72.231)		(25.277.595)	(21.333.357)

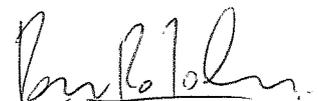
(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2023.

USD: dólar estadounidense.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2023
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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Concepto	Anexo D								
	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del periodo/ ejercicio
Deducidas del activo									
No corriente									
Previsión de activo por impuesto diferido	746.088	439.250	(2)	-		-	-	(378.830)	806.508
	746.088	439.250		-		-	-	(378.830)	806.508
Corriente									
Previsión para deudores incobrables	380	6.161	(1)	-		-	-	(1.836)	4.705
	380	6.161		-		-	-	(1.836)	4.705
Total al 30-09-2023	746.468	445.411		-		-	-	(380.666)	811.213
Total al 31-12-2022	5.793.166	749.629		(2.976.349)		(182)	(182)	(2.819.796)	746.468
Total al 30-09-2022	5.793.166	3.347.972		(2.166.879)		(182)	(182)	(2.305.464)	4.668.613
Incluidas en el pasivo									
No corriente									
Previsión para contingencias	149.560	-	(3)	-		-	-	(75.940)	367.022
	149.560	-		-		-	-	(75.940)	367.022
Corriente									
Previsión para contingencias	548.152	159.464	(3)	(198.627)	(4)	-	(293.402)	(213.442)	2.145
	548.152	159.464		(198.627)		-	(293.402)	(213.442)	2.145
Total al 30-09-2023	697.712	159.464		(198.627)		-	-	(289.382)	369.167
Total al 31-12-2022	162.259	1.184.174		-		-	-	(648.721)	697.712
Total al 30-09-2022	162.259	2.416.187		-		-	-	(315.007)	2.263.439

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-11-2023
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 RAMIRO MOLINA
 Gerente


 JAVIER LEONE
 Socio
 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 nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2023 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 9 de noviembre 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, 9 de noviembre de 2023.

Por la Comisión Fiscalizadora



Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2023 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

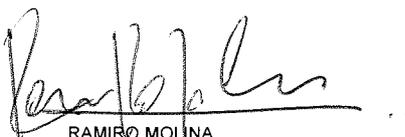
Plaza Logística S.R.L. (en adelante "la Sociedad" o "PLSRL") es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados 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, Bautech, Tecnipisos, Caputo, GCDI entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir (o ser la concesionaria de) los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos ("3PLs") nacionales e internacionales, entre otros.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 422.400 m² 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 finalizó la construcción de su tercera nave en su parque Tortugas y, asimismo, continúa adelante con su plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: dos nuevas naves en su parque Pacheco con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023, y dos nuevas naves en su parque de Esteban Echeverría con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023. 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.

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

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante los primeros nueve meses del año 2023:

- El 28 de marzo de 2023, ABB S.A.U., notificó a la Sociedad su intención de rescindir anticipadamente el contrato de alquiler en el Parque Echeverría con efecto el 31 de diciembre de 2023. Hasta esa fecha, la totalidad de las obligaciones contractuales continuarán vigentes.
- El 21 de abril de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Natura Cosméticos S.A., actual locatario en el Parque Tortugas, mediante el cual se extendió el plazo por 3 años, finalizando en diciembre de 2025.



RAMIRO MOLINA
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

- El 23 de junio de 2023 se firmaron dos contratos de locación con EMSA por los cuales se establece la ocupación del parque Tortugas por un plazo inicial de seis meses (originalmente tres meses) y posteriormente la ocupación del Parque Pacheco por un plazo adicional de dos años para ocupar un espacio de 9.663 metros.
- El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de locación a 5 años con Robert Bosch Argentina en el Parque Tortugas para ocupar un espacio de 12.162 metros.
- El 16 de agosto de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Topper Argentina S.A., actual locatario en el Parque Pacheco, mediante el cual se extendió el plazo por tres años, finalizando en diciembre de 2026.
- El 23 de agosto de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con DHL Supply Chain (Argentina) S.A., actual locatario en el Parque Ciudad, mediante el cual se extendió el plazo por cinco años, finalizando en agosto de 2028.

Con relación a litigios durante los primeros nueve meses del año 2023:

- De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros condensados de período intermedio, 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. Contra la Sentencia de Cámara, la parte demandada interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara, y ante el rechazo interpuso la demandada recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el cual a la fecha no ha sido tratado por el máximo tribunal. El recurso de queja -mientras no sea admitido- no tiene efectos suspensivos de la Sentencia Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, pudiendo la Sociedad continuar los trámites necesarios para su ejecución. Una vez firme la liquidación practicada en el expediente judicial -prevista para noviembre de 2023- los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de exigido el pago. En caso de no cumplir la parte demandada con el reclamo de la Sociedad, ésta podrá proseguir con la ejecución de la sentencia.

Con relación a los financiamientos durante los primeros nueve meses 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 interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 568.640.
- El 13 de abril de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 723.218 con una tasa fija del 80,43% de interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la

Plaza Logística S.R.L.

Sociedad totalizó 651.306. Se trató 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.
- El 31 de mayo de 2023, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 9 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.674.350, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024. Por otro lado, la ON Clase 8 fue declarada desierta según se indicó en el Aviso de Resultados del 30 de mayo de 2023.
- El 5 de junio de 2023, la Sociedad procedió a cancelar en tiempo y forma la totalidad de la ON Clase 5 emitidas el 4 de diciembre de 2020.
- El 27 de julio de 2023, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD20.000.000, dólar linked, colocadas sobre la par al 106,25% tasa de interés 0% y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 10 de octubre de 2023 se firmó un contrato de locación a dos años con Volkswagen Argentina S.A. en el Parque Pacheco para ocupar un espacio de 18.360 metros.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de septiembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de septiembre con los períodos 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019
Activo corriente	5.379.196	(*) 8.943.890	(*) 21.404.007	(*) 17.459.684	(*) 14.797.493
Activo no corriente	134.851.161	117.980.746	138.799.079	170.559.906	185.760.961
Total del activo	140.230.357	126.924.636	160.203.086	188.019.590	200.558.454
Pasivo corriente	24.185.706	16.072.466	18.764.992	22.614.275	26.164.500
Pasivo no corriente	41.798.082	48.282.480	70.271.614	66.671.115	67.309.189
Total del pasivo	65.983.788	64.354.946	89.036.606	89.285.390	93.473.689
Patrimonio neto total	74.246.569	62.569.690	71.166.480	98.734.200	107.084.765

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.565 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 3.963 millones, menor saldo de créditos por ventas por 267 millones y por la disminución de 35 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 520 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 169 millones y por un mayor saldo de otros activos por 11 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.460 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 12.120 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 383 millones, menor saldos de créditos fiscales por 107 millones, menor saldo de otros activos por 47 millones y la disminución de 18 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos por ventas por 215 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.944 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 7.822 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 122 millones, incremento de 93 millones de depósitos en garantía, mayor saldo de otros activos por 8 millones, parcialmente compensado por menor saldo de efectivo y equivalentes por 2.082 millones y menores saldos de créditos fiscales por 2.019 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.662 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 10.508 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 555 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 280 millones, mayor saldo en otros activos por 66 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 8.747 millones.

El aumento del activo no corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 16.870 millones está dado principalmente por: el aumento de 17.040 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo en otros activos por 54 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de 70 millones en otros activos financieros, menor saldo de depósitos en garantía por 55 millones, menor saldo por 65 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo de créditos fiscales por 34 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 20.818 millones está dada principalmente por: una disminución de 19.974 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 471 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 296 millones, menor saldo de 98 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 49 millones, parcialmente compensado por un incremento de 70 millones en otros activos financieros.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 31.761 millones está dada principalmente por: una disminución de 31.368 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 1.085 millones, menor saldo de 108 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, y un menor saldo de créditos fiscales por 22 millones, parcialmente compensado por un incremento de 822 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 15.201 millones está dada principalmente por: una disminución de 15.161 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 822 millones, parcialmente compensado por el incremento de 290 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 267 millones y por mayores saldos de depósito en garantía por 225 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.629 millones está dado por: mayor saldo de deudas financieras por 4.110 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.236 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 730 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 159 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 107 millones, parcialmente compensado por menor saldo de impuesto diferido por 2.601 millones, menor saldo de la previsión para contingencias por 1.894 millones y por una menor deuda por cargas fiscales por 218 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 24.682 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 17.187 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7

Plaza Logística S.R.L.

por 8.345 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 5.600 millones, menor saldo de impuesto diferido por 6.181 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 3.527 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 267 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de la previsión para contingencias por 2.090 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 188 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 181 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 21 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 249 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 2.573 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 1.234 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 261 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 123 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 3.683 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 174 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 71 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 14 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.188 millones está dada por: la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.047 millones, menor saldo de impuesto diferido por 2.048 millones, la disminución en deudas financieras por 1.894 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 571 millones, menor saldo de cargas fiscales por 94 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 3.395 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 71 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 11.677 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2023 en 12.406 millones parcialmente compensado por la disminución neta en otras reservas de 729 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 3.077 millones y la reserva legal en 162 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 8.597 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2021 al 30 de septiembre de 2022 en 8.719 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 122 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 20.361 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 610 millones y de la reserva legal por 2.116 millones; y por el remanente de 3.159 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 27.568 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021 en 27.568 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 5.194 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 8.351 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 8.259 millones y al incremento en otras reservas de 92 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 2.609 millones y la reserva legal en 141 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 6.388 millones.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Ganancia (pérdida)					
operativa	2.804.749	(12.364.825)	(15.966.152)	3.762.657	22.542.863
RECPAM	21.344.435	13.921.792	11.489.319	8.556.597	14.581.418
Resultados financieros	(20.869.340)	(13.185.271)	(12.791.494)	(12.219.102)	(21.568.647)
Impuesto a las ganancias del período	584.175	6.325.624	(5.560.880)	(555.801)	(4.820.502)
Resultado neto del período – Ganancia (pérdida)	3.864.019	(5.302.680)	(22.829.207)	(455.649)	10.735.132

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 15.170 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 13.276 millones y por menores otros gastos operativos netos por 2.571 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 568 millones, mayores gastos de administración por 65 millones y por mayores gastos de comercialización por 44 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 3.601 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 6.807 millones, menores gastos de administración por 83 millones y menores gastos de comercialización por 43 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 2.326 millones y por una menor ganancia bruta por 1.006 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 19.729 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 20.116 millones, mayores gastos de administración por 447 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 248 millones y en gastos de comercialización por 82 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 1.164 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 18.780 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 21.614 millones, mayores gastos de comercialización por 116 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 94 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 2.647 millones y por menores gastos de administración por 397 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 fue 7.423 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (103,15% vs. 66,07%).

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fue 2.432 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (66,07% vs. 36,96%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 fue 2.933 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,96% vs. 22,29%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 6.025 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,29% vs. 37,70%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 7.684 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.025 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.743 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 798 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 659 millones y por una menor ganancia por operaciones con ON propias por 422 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 3.801 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 97 millones, menor pérdida por otros impuestos por 31 millones, una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 18 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 16 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 394 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 2.196 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 1.875 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 110 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 50 millones, menor ganancia por intereses ganados por ON propias por 45 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 41 millones y por una menor ganancia por otros intereses ganados por 26 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 3.341 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 303 millones, mayor ganancia por operaciones de ON propias por 276 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 29 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 572 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.153 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.191 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 193 millones, mayor pérdida por otros costos financieros por 10 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 3.207 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 877 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 376 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 172 millones, menores costos por honorarios

Plaza Logística S.R.L.

profesionales por 141 millones, menor pérdida por derivados por 76 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 69 millones, mayor ganancia por intereses por ON propias por 45 millones y una mayor ganancia por recompra de ON propias por 12 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 9.350 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 6.433 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 1.832 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.790 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 777 millones, mayor ganancia por intereses por 167 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 131 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 38 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 846 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 798 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 131 millones y mayor pérdida por derivados por 74 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2023 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 5.741 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 11.887 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 5.005 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior disminuyó en 4.265 millones como consecuencia de una 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 nueve meses finalizado el				
	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	7.149.623	7.599.549	9.250.450	8.446.196	379.747
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de inversión	(11.727.383)	7.483.794	(17.137.722)	(5.629.387)	(13.371.956)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	4.851.943	(15.122.412)	7.505.134	(287.319)	18.515.020
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	274.183	(39.069)	(382.138)	2.529.490	5.522.811

Plaza Logística S.R.L.

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 450 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.014 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 701 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.041 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por el menor aumento de 323 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 17 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.265 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.094 millones, mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 223 millones, mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 220 millones y el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 150 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de otras reservas por 284 millones y por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 138 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.651 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 866 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 1.374 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.327 millones en créditos fiscales y el mayor aumento de 114 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por un menor aumento de 67 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 589 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 412 millones, el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 112 millones, el mayor aumento en la provisión para contingencias por 60 millones, el mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 5 millones y la menor disminución del saldo de deudas con partes relacionadas por 2 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 804 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 503 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la menor disminución en los activos operativos por 336 millones (compuesta por un mayor aumento de 755 millones en créditos por ventas y un mayor aumento de 17 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 436 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 637 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 293 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 226 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 114 millones y el mayor aumento de 31 millones en la provisión para contingencias, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 17 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 10 millones).

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 8.066 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 2.619 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve 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 mayor aumento en los activos operativos por 5.766 millones (compuesto por un mayor aumento de otros créditos por 3.529 millones y por una mayor disminución de 2.790 millones de créditos fiscales, parcialmente compensado por una menor disminución de 553 millones en créditos por ventas), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 319 millones (compuesto por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 636 millones, mayor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 610 millones, mayor disminución de 148 millones en cargas fiscales, parcialmente compensado por un mayor aumento de otros pasivos por 1.013 millones y por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 62 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 19.211 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 10.904 millones y por menores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 8.385 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 71 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 7 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 24.622 millones explicado por: mayores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 26.997 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.299 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 71 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 5 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 11.508 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 13.593 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.832 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 179 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 74 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 7.743 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 10.263 millones, parcialmente compensado por menores cobros por inversiones transitorias por 2.367 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 79 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 74 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 19.974 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos y de préstamos con partes relacionadas, netos por 13.521 millones, menores pagos de préstamos por 6.110 millones, menores pagos de intereses y gastos de

Plaza Logística S.R.L.

préstamos por 316 millones, menores pagos por arrendamientos de 16 millones y por la disminución en los depósitos en garantía por 11 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 22.628 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 15.143 millones (de los cuales 8.345 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 6.798 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 8.292 millones y de préstamos con partes relacionadas por 689 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 1.091 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 353 millones y por menores pagos por arrendamientos de 52 millones.

Los fondos generados por de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 7.792 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 15.547 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 956 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 17 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 7.594 millones, incremento en los depósitos en garantía por 1.034 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 100 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 18.802 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 13.300 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 7.439 millones, disminución de integraciones de capital por 5.426 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 7.363 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de				
	2023	2022	2021	2020	2019
Activo corriente/Pasivo corriente	0,22	0,56	1,14	0,77	0,57
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,13	0,97	0,80	1,11	1,15
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,93	0,87	0,91	0,93
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,06	(0,08)	(0,28)	(0,005)	0,11

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2023
Total de hectáreas ⁽¹⁾	113,25
M ² de depósito alquilable	422.400
M ² de depósito en desarrollo ⁽²⁾	98.400
M ² de Landbank ⁽³⁾	115.470
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	18

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

(2) *Corresponden al desarrollo de la quinta y sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la tercera y cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza.*

(3) *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, el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities, el incremento de los costos de la energía y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de septiembre de 2023 se encuentra en 3,7% interanual pero dando signos de desaceleración (a diciembre de 2022 era de 6,5%, a marzo de 2023 era del 5% y a junio de 2023 era de 3%), 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, sumado al reciente incremento en el conflicto en medio oriente, genera un clima de cierta inestabilidad e incertidumbre macroeconómica a nivel global, del cual la Argentina no es ajena, y que podría afectar en cierta medida a la Sociedad.

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.
- Los resultados de las primarias abiertas simultáneas y obligatorias del 13 de agosto de 2023 y de la primera vuelta electoral del 22 de octubre de 2023, y el resultado incierto en vistas al ballottage presidencial del 19 de noviembre entre Javier Milei y Sergio Massa
- 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

Plaza Logística S.R.L.

renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. El riesgo país se encuentra por encima a los 2.000 puntos básicos.

- Una brecha cambiaria superior 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.

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, confiando en que podrá llevar a cabo satisfactoriamente los planes de crecimiento previstos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de noviembre de 2023.