

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio de 2024 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 posee derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, GCDI entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir (o ser la concesionaria de) los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) nacionales e internacionales, entre otros.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 517.800 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 109.750 metros cuadrados (de los cuales 43.927 metros cuadrados corresponden a la etapa 3 del contrato de concesión de obra del parque Mercado Central) disponibles como tierra para futuros desarrollos “landbank” (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad finalizó recientemente su plan de inversión, el cual incluyó obras en sus diferentes parques: la construcción de una nave en su parque Tortugas por 18.100 metros cuadrados, una nave en su parque Echeverría por 23.400 metros cuadrados y una nave en su parque Pacheco por 18.400 metros cuadrados durante el año 2023. Durante el primer trimestre del año 2024, la Sociedad finalizó sus otras dos naves en construcción (una nave en su parque Pacheco por 33.200 metros cuadrados y otra en su parque Echeverría por 20.200 metros cuadrados). Adicionalmente desarrollará su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer semestre del año 2024:

- El 22 de enero de 2024 DHL Global Forwarding (Argentina) S.A., actual locatario en el parque Ciudad, notificó a la Sociedad la ejecución de la cláusula de renovación automática extendiendo el plazo de su contrato por cinco años hasta julio de 2029.
- El 30 de enero de 2024, EMSA Logística S.A. notificó a la Sociedad la ejecución de su cláusula de rescisión anticipada de su contrato de alquiler, en el parque Pacheco con efecto el 31 de enero de 2024. Dicha rescisión aplica para su contrato en el parque Pacheco y en el parque Tortugas.
- El 16 de febrero de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Mirgor S.A.C.I.F.I.A., actual locatario en el parque Tortugas, mediante la cual se incorporaron temporalmente 3.000 metros cuadrados adicionales a su espacio.

Plaza Logística S.R.L.

- El 8 de marzo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Furlong equipos y vehículos S.A., actual locatario en el parque Pacheco, mediante la cual se extendió el plazo por un año, hasta diciembre de 2024.
- El 8 de marzo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Bridgestone Argentina S.A., actual locatario en el parque Echeverría, incorporando 20.200 metros cuadrados en el mismo parque.
- El 9 de abril de 2024 se firmó un contrato adicional con Volkswagen Argentina S.A. actual locatario en el parque Pacheco, mediante el cual se incorporaron 21.500 metros cuadrados en el mismo parque hasta mayo de 2025.
- El 24 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Tasa Logística S.A. y Espacios de Desarrollo S.A., actuales locatarios en el parque Pacheco, mediante la cual se extendió el plazo por un año, hasta mayo de 2025.
- El 23 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Logispack S.A., actual locatario en el parque Echeverría, mediante la cual se extendió el plazo de locación hasta diciembre de 2024 y se incorporaron 2.943 metros cuadrados.
- El 27 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Bridgestone Argentina S.A., actual locatario en el parque Echeverría, incorporando 10.000 metros cuadrados en el mismo parque, hasta diciembre de 2024.

Con relación a los financiamientos durante el primer semestre del año 2024:

- El 8 de febrero de 2024, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, BADLAR menos un margen del 0,98%, colocadas a la par, amortización de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota al vencimiento el 8 de febrero de 2025.
- El 8 de marzo de 2024, la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 13.288.056 UVAs, precio de la emisión 112% del valor nominal, con una tasa de interés del 0%, con lo cual no tendrán pagos de intereses, y con una única amortización de capital al vencimiento el 8 de marzo de 2026. Las ON Clase 12 fueron integradas parcialmente en especie con 1.791.915 UVAs de ON Clase 6.
- Adicionalmente a la integración en especie de la ON Clase 6, del párrafo anterior, el 19 de marzo de 2024, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado de 11.936.592 UVAs de la ON Clase 6 valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 12.055.958 UVAs (equivalente a 8.802.658) más los intereses devengados hasta ese momento.
- El 3 de junio de 2024, la Sociedad ha cancelado a su vencimiento la totalidad de las ON Clase 9.
- El 7 de junio de 2024, la Sociedad emitió las ONs Clase 13 y 14. La primera de ellas, por 5.215.101 UVAs (de las cuales 395.393 UVAs fueron integradas en especie mediante la entrega de ONs Clase 6) con tasa fija nominal anual de interés de 2,49%, con pago de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2027. La ON Clase 14 por 8.124.834 de valor nominal, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2025.
- El 18 de junio de 2024, la Sociedad canceló de forma anticipada y voluntaria la totalidad del remanente en circulación y en cartera de las ON Clase 6 las cuales ascendían a un valor nominal de 12.847.604 UVAs.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio con los períodos 2023, 2022, 2021, y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2024	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	12.111.859	11.486.524	57.597.939	56.324.601	39.462.008
Activo no corriente	371.200.189	357.244.353	331.734.272	402.438.003	479.071.924
Total del activo	383.312.048	368.730.877	389.332.211	458.762.604	518.533.932
Pasivo corriente	41.102.068	45.493.038	72.099.293	34.832.147	73.354.338
Pasivo no corriente	127.220.815	122.765.128	146.941.999	217.299.938	168.632.867
Total del pasivo	168.322.883	168.258.166	219.041.292	252.132.085	241.987.205
Patrimonio neto total	214.989.165	200.472.711	170.290.919	206.630.519	276.546.727

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2024.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 625 millones está dado principalmente por: mayor saldo en otros activos por 5.271 millones, mayor saldo en depósitos en garantía por 50 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 38 millones y de efectivo y equivalentes por 33 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en inversiones transitorias por 2.933 millones y por un menor saldo en créditos fiscales por 1.834 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 46.111 millones está dada principalmente por: un menor saldo en inversiones transitorias por 41.182 millones, un menor saldo en efectivo y equivalentes por 6.400 millones y por un menor saldo en depósitos en garantía por 106 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 1.265 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 247 millones y por un mayor saldo en otros activos por 65 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.273 millones está dado principalmente por: un mayor saldo en efectivo y equivalentes por 5.548 millones y por un mayor saldo en depósitos en garantía por 88 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de inversiones transitorias por 2.126 millones, menor saldo en créditos fiscales por 1.879 millones, menor saldo en créditos por ventas por 242 millones y por un menor saldo en otros activos por 116 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 16.863 millones está dado principalmente por: un mayor saldo en inversiones transitorias por 31.237 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 329 millones, incremento en 127 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 10.432 millones, menores saldos en créditos fiscales por 4.369 millones y por un menor saldo en otros activos por 29 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 13.956 millones está dado principalmente por: el incremento de 20.339 millones de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por un menor saldo de 5.740 millones en otros activos, menor saldo de 349 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, menor saldo de 237 millones en depósitos en garantía y por un menor saldo en créditos fiscales por 57 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 25.510 millones está dado principalmente por: el incremento de 25.527 millones

Plaza Logística S.R.L.

de las propiedades de inversión y de 735 millones en otros activos, parcialmente compensado por un menor saldo de 278 millones en depósitos en garantía, menor saldo de 201 millones en otros activos financieros, menor saldo de 171 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo en créditos fiscales por 102 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 70.704 millones está dada principalmente por: una disminución de 69.534 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 1.178 millones, menor saldo de 269 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo en créditos fiscales por 80 millones, parcialmente compensado por el incremento de 201 millones en otros activos financieros y de 156 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 76.634 millones está dada principalmente por: una disminución de 74.000 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 2.894 millones, un menor saldo en créditos fiscales por 886 millones, menor saldo de 269 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 1.415 millones en depósitos en garantía.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2024 con respecto a la misma fecha de año anterior por 65 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de deudas financieras por 2.768 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.259 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 1.036 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 643 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 200 millones, y por un mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 73 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 4.893 millones y por una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 1.021 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha de año anterior por 50.783 millones está dada principalmente por: un menor saldo de deudas financieras por 39.490 millones, menor saldo de impuesto diferido por 15.629 millones, menor saldo de la previsión para contingencias por 2.164 millones, menor saldo de cargas fiscales por 383 millones y por un menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 85 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 5.159 millones, el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.400 millones y por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 409 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha de año anterior por 33.091 millones está dada principalmente por: un menor saldo de impuesto diferido por 11.371 millones, menor saldo de deudas financieras por 12.452 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 11.677 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 798 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 349 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 609 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 457 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 2.490 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 10.145 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de impuesto diferido por 12.536 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 664 millones, mayor saldo de deudas financieras por 48 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas con partes relacionadas por 1.187 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 937 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 599 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 344 millones y por una menor deuda por cargas fiscales por 36 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2024 se incrementó en 14.516 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2023 al 30 de junio de 2024 en 16.699 millones, parcialmente compensado por la disminución en otras reservas de 2.183 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 118.295 millones y la reserva legal en 6.226 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2023 se incrementó en 30.182 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2022 al 30 de junio de 2023 en 30.119 millones y al incremento en otras reservas de 63 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 8.480 millones y la reserva legal en 446 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2022 disminuyó en 36.340 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 en 36.657 millones, parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 317 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 56.111 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 1.679 millones y de la reserva legal por 5.833 millones; y por el remanente de 8.705 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 69.916 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 69.916 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 14.314 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2024	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(190.932.956)	912.641	(25.244.775)	(29.507.734)	11.458.693
RECPAM	63.118.968	31.585.351	23.766.308	23.198.819	15.211.471
Resultados financieros	(29.981.826)	(29.495.948)	(24.073.779)	(27.816.054)	(21.374.559)
Impuesto a las ganancias del período	54.441.546	1.465.187	8.826.400	(18.269.850)	(2.087.845)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(103.354.268)	4.467.231	(16.725.846)	(52.394.819)	3.207.760

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2024.

El resultado operativo del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 disminuyó en 191.846 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 193.467 millones, la disminución en otros ingresos operativos netos por 209 millones, y por el incremento en gastos de comercialización por 41 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 1.396 millones y por menores gastos de administración por 475 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado operativo del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2023 se incrementó en 26.157 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 24.587 millones, el incremento en otros ingresos operativos netos por 3.418 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.684 millones, mayores gastos de administración por 112 millones y por el incremento en gastos de comercialización por 52 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 disminuyó en 4.263 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 8.127 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 2.553 millones, menor ganancia bruta por 1.214 millones, incremento en gastos de comercialización por 61 millones y por mayores gastos de administración por 36 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 40.966 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 41.927 millones, mayores gastos de administración por 932 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 553 millones y en gastos de comercialización por 113 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 2.559 millones.

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue 31.534 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (79,77% vs. 50,68%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue 7.819 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (50,68% vs. 36,15%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue 567 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,15% vs. 25,32%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 7.987 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (25,32% vs. 13,59%).

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 486 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 8.846 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.617 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 1.691 millones, menor ganancia por intereses ganados por 299 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 80 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 56 millones y por una mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 49 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 10.767 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 1.260 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por

Plaza Logística S.R.L.

1.119 millones y por una menor pérdida por honorarios profesionales y por otros costos financieros por 6 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 5.422 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.157 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 6.699 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 312 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 201 millones y por una mayor pérdida por otros impuestos y honorarios profesionales por 33 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 8.623 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 294 millones y por menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 63 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 3.742 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 8.314 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 576 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 505 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 305 millones y menor pérdida por honorarios profesionales y otros costos financieros por 41 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.261 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 1.248 millones, menor ganancia por operaciones de ONs propias por 401 millones, y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 89 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 6.441 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 8.006 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 3.013 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 63 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 56 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 3.611 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 498 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 409 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 56 millones, mayor ganancia por recompra de ONs propias por 41 millones (Clase 4,5 y 7 para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y Clase 1 para el período anterior), menor pérdida por derivados por 41 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 41 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2024 respecto del mismo período del año anterior aumentó 52.976 millones principalmente como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 7.361 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 27.096 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 16.182 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2024	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	16.712.449	13.332.754	15.287.126	16.208.718	15.248.419
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(11.734.219)	(11.145.114)	(3.105.224)	(41.378.348)	(904.299)
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de financiación	(4.780.636)	(1.863.488)	(6.310.845)	23.908.420	(3.337.975)
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	197.594	324.152	5.871.057	(1.261.210)	11.006.145

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2024.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.380 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 2.160 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 2.300 millones (compuesta por la mayor disminución de 3.242 millones en créditos fiscales, la mayor disminución de 1.184 millones en otros activos, parcialmente compensado por el mayor aumento de 2.126 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 1.080 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 573 millones, un menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 542 millones, la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 45 millones, y por el menor aumento de deudas con partes relacionadas por 3 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de 81 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y de 2 millones en otros pasivos).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.954 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.715 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 1.509 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.360 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 502 millones en otros activos, parcialmente compensado por un menor aumento de 353 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.270 millones.

Plaza Logística S.R.L.

millones (compuesto por el mayor aumento de 1.092 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 215 millones y por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 71 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 108 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 922 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.133 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 625 millones (compuesta por la menor disminución de 1.899 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por un menor aumento de 1.163 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 111 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 836 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 1.059 millones, el mayor incremento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 41 millones y el mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 7 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 152 millones y por el menor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 119 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 960 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 1.497 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento de pasivos operativos por 566 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 637 millones, la menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 617 millones, mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 63 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 736 millones y por la mayor disminución del saldo de otros pasivos por 15 millones), parcialmente compensado por (c) la menor disminución en los activos operativos por 1.103 millones (compuesta por un mayor aumento de 1.579 millones en créditos por ventas, mayor aumento de 22 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 498 millones en créditos fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 589 millones explicado por: mayores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 11.685 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 11.078 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 18 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 8.040 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 18.305 millones, parcialmente compensado por menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 9.962 millones, menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 281 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 22 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 38.273 millones explicado por: menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 40.909 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.348 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 281 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 7 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 40.474 millones explicado por: mayores colocaciones por inversiones transitorias por 45.445 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 4.514 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 457 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.917 millones explicado por: mayores pagos netos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 5.418 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.894 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 39 millones, parcialmente compensado por una mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 5.402 millones y por la menor disminución de depósitos en garantía por 32 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4.447 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 23.652 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.188 millones, menores pagos por arrendamientos por 30 millones y por la disminución de depósitos en garantía por 11 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 21.434 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 30.219 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 27.486 millones y de préstamos con partes relacionadas por 1.843 millones, mayores pagos de préstamos por 2.265 millones y mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 442 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 1.698 millones y por menores pagos por arrendamientos de 119 millones.

Los fondos generados por de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 27.246 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 20.687 millones y de préstamos con partes relacionadas por 1.843 millones, menores pagos de préstamos por 6.019 millones y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 383 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 1.541 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 145 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Activo corriente/Pasivo corriente	0,29	0,25	0,80	1,62	0,54
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,28	1,19	0,78	0,82	1,14
Activo no corriente/Total del Activo	0,97	0,97	0,85	0,88	0,92
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,50)	0,02	(0,09)	(0,23)	0,01

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-06-2024
Total de hectáreas ^{(1) (4)}	116,20
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.800
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	3.764
Metros cuadrados de Landbank ^{(3) (4)}	109.750
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	18

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

(2) Corresponden al depósito urbano Maza.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

(4) Incluye la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía. Adicionalmente, incluye el espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada, sobre la que Plaza Logística tiene opción de concesión.

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 inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de junio de 2024 se encuentra en 3% interanual (a junio de 2023 era de 3%, a septiembre de 2023 era de 3,7%, a diciembre de 2023 era de 3,4% y a marzo de 2024 era de 3,5%), se trata de una inflación elevada en comparación con los últimos 40 años, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, que junto al 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.

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

Plaza Logística S.R.L.

Los primeros indicios de la nueva política económica reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas contempladas. Esto se ve reflejado, por un lado, en el Decreto de Necesidad de Urgencia 70/2023 publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023, el cual ha recibido el rechazo por parte de la Cámara de los Senadores el 14 de marzo de 2024 pero que, de acuerdo a la legislación argentina, continúa vigente en tanto no sea rechazado por la Cámara de Diputados. Y, por otro lado, mediante la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que luego de meses de discusión, se sancionó el 28 de junio de 2024.

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

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