

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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 65.823 metros cuadrados 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, la Compañía se encuentra desarrollando 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, y una nueva nave de 56.469 metros cuadrados en su parque Mercado Central (para más detalle, ver “Situaciones relevantes posteriores al cierre del período” perteneciente a la presente Reseña Informativa).

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el tercer trimestre de 2024:

- El 5 de septiembre de 2024, Tasa Logística S.A., actual locatario en el parque Pacheco, nos notificó la devolución de un espacio adicional de 3.666 metros cuadrados que ocupaba en dicho parque a partir del 30 de septiembre de 2024.
- El 21 de agosto de 2024, se aceptó la carta oferta por la construcción y posterior locación con Meli Log S.R.L (Mercado Libre) actual locatario en el parque Mercado Central, para incorporar 56.468 metros cuadrados en el mismo parque, por el plazo de 15 años a partir de la entrega.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

El 18 de octubre de 2024, la Municipalidad de La Matanza, clausuró la obra que la Sociedad se encuentra ejecutando en el parque Mercado Central (Nota 10). En este sentido, la Compañía ha iniciado una acción declarativa y solicitado el urgente dictado de una medida cautelar ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín Nro. 1. El 1 de noviembre de 2024 la Sociedad obtuvo el dictado de la mencionada medida cautelar, la cual no pone fin al proceso, no tiene carácter definitivo y es apelable.

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

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

	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	17.893.551	16.621.785	27.636.723	66.138.625	53.950.630
Activo no corriente	400.561.562	416.691.622	364.561.862	428.890.734	527.032.044
Total del activo	418.455.113	433.313.407	392.198.585	495.029.359	580.982.674
Pasivo corriente	49.767.914	74.734.108	49.664.104	57.984.037	69.878.367
Pasivo no corriente	133.353.021	129.156.547	149.193.415	217.140.088	206.014.503
Total del pasivo	183.120.935	203.890.655	198.857.519	275.124.125	275.892.870
Patrimonio neto total	235.334.178	229.422.752	193.341.066	219.905.234	305.089.804

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

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.272 millones está dado principalmente por: mayor saldo en otros activos por 6.049 millones y mayor saldo en depósitos en garantía por 81 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en créditos fiscales por 2.396 millones, un menor saldo en inversiones transitorias por 1.615 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 560 millones y por un menor saldo en créditos por ventas por 287 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 11.015 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 12.242 millones, menor saldo de créditos por ventas por 826 millones y por la disminución de 109 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 1.606 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 523 millones y por un mayor saldo de otros activos por 33 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 38.502 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 37.451 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 1.183 millones, menor saldo de créditos fiscales por 332 millones, menor saldo de otros activos por 145 millones y la disminución de 54 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos por ventas por 663 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.188 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de

Plaza Logística S.R.L.

inversiones transitorias por 24.169 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 378 millones, incremento de 287 millones de depósitos en garantía, mayor saldo de otros activos por 26 millones, parcialmente compensado por menor saldo de efectivo y equivalentes por 6.434 millones y menores saldos de créditos fiscales por 6.238 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 16.130 millones está dada principalmente por: una disminución de 9.750 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 5.459 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 462 millones, menor saldo de 418 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 41 millones.

El aumento del activo no corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 52.130 millones está dado principalmente por: el aumento de 52.654 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo en otros activos por 167 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de 217 millones en otros activos financieros, menor saldo de depósitos en garantía por 170 millones, menor saldo por 200 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo de créditos fiscales por 104 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 64.329 millones está dada principalmente por: una disminución de 61.722 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 1.456 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 916 millones, menor saldo de 301 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 151 millones, parcialmente compensado por un incremento de 217 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 98.141 millones está dada principalmente por: una disminución de 96.928 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 3.352 millones, menor saldo de 333 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, y un menor saldo de créditos fiscales por 69 millones, parcialmente compensado por un incremento de 2.541 millones en depósitos en garantía.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 20.770 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 16.128 millones, menor saldo de impuesto diferido por 6.466 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.264 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 1.103 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 540 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 119 millones y por un menor saldo de otros pasivos por 70 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por cargas fiscales por 6.033 millones y por mayor saldo de la previsión para contingencias por 887 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.033 millones está dado por: mayor saldo de deudas financieras por 12.704 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.819 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 2.254 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 491 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos

Plaza Logística S.R.L.

de clientes por 330 millones, parcialmente compensado por menor saldo de impuesto diferido por 8.038 millones, menor saldo de la previsión para contingencias por 5.854 millones y por una menor deuda por cargas fiscales por 673 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 76.267 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 53.108 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 25.786 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 17.304 millones, menor saldo de impuesto diferido por 19.097 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 10.903 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 824 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de la previsión para contingencias por 6.457 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 582 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 561 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 65 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 769 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 7.951 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 3.814 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 805 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 377 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 11.378 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 537 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 220 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 43 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2024 se incrementó en 5.911 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2023 al 30 de septiembre de 2024 en 6.056 millones parcialmente compensado por la disminución neta en otras reservas de 145 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 132.646 millones y la reserva legal en 6.981 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 36.082 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 38.334 millones parcialmente compensado por la disminución neta en otras reservas de 2.252 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 9.508 millones y la reserva legal en 500 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 26.564 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 26.942 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 378 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 62.916 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 1.885 millones y de la reserva legal por 6.538 millones; y por el remanente de 9.761 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 85.185 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 85.185 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 16.050 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 nueve meses finalizado el				
	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(225.178.292)	8.666.707	(38.207.445)	(49.335.598)	11.626.657
RECPAM	82.167.224	65.954.548	43.018.496	35.502.127	26.439.982
Resultados financieros	(41.825.951)	(64.486.496)	(40.742.640)	(39.525.864)	(37.757.163)
Impuesto a las ganancias del período	63.206.398	1.805.106	19.546.252	(17.183.183)	(1.717.431)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(121.630.621)	11.939.865	(16.385.337)	(70.542.518)	(1.407.955)

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

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 disminuyó en 233.845 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 238.305 millones, mayores otros gastos operativos netos por 362 millones y por mayores gastos de comercialización por 126 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 4.318 millones y por menores gastos de administración por 630 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 46.874 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 41.022 millones y por menores otros gastos operativos netos por 7.944 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.754 millones, mayores gastos de administración por 201 millones y por mayores gastos de comercialización por 137 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 11.128 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 21.040 millones, menores gastos de administración por 257 millones y menores gastos de comercialización por 131 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 7.188 millones y por una menor ganancia bruta por 3.112 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 60.962 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 62.157 millones, mayores gastos de administración por 1.382 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 767 millones y en gastos de comercialización por 252 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 3.596 millones.

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 2024 fue 16.213 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de mayores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la menor inflación entre ambos períodos (101,58% vs. 103,15%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 fue 22.936 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%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fue 7.516 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 9.062 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%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 22.661 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 29.786 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 4.052 millones, mayor ganancia por operaciones con ON propias por 1.413 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 326 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 1 millón, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 6.612 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 5.926 millones, menor ganancia por intereses ganados por 199 millones, mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 88 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 85 millones y por una mayor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 7 millones.

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 23.744 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 21.708 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 8.476 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 2.466 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 2.036 millones y por una menor ganancia por operaciones con ON propias por 1.304 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 11.745 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 300 millones, menor pérdida por otros impuestos por 96 millones, una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 56 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 49 millones.

Plaza Logística S.R.L.

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 1.217 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 6.785 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 5.794 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 340 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 155 millones, menor ganancia por intereses ganados por ON propias por 139 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 127 millones y por una menor ganancia por otros intereses ganados por 80 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 10.324 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 936 millones, mayor ganancia por operaciones de ON propias por 853 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 90 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 1.769 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 12.835 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 3.680 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 596 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 9.910 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.710 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 1.162 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 531 millones, menores costos por honorarios profesionales por 436 millones, menor pérdida por derivados por 235 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 213 millones, mayor ganancia por intereses por ON propias por 139 millones y por una mayor ganancia por recompra de ON propias por 37 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2024 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 61.401 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 septiembre de 2023 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 17.741 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 septiembre de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 36.729 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 15.466 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	31.451.530	22.092.406	23.482.701	28.583.988	26.098.846
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de inversión	(23.234.944)	(36.237.740)	23.125.009	(52.955.758)	(17.394.869)
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de financiación	(8.180.668)	14.992.560	(46.728.425)	23.190.951	(887.819)
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	35.918	847.226	(120.715)	(1.180.819)	7.816.158

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

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 9.359 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 6.541 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 mayor disminución en los activos operativos por 6.769 millones (compuesta por una mayor disminución de 5.621 millones en créditos fiscales y una mayor disminución de 2.139 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 991 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 3.951 millones (compuesto por el menor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 2.402 millones, menor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 1.092 millones, mayor disminución de depósitos y anticipos de clientes por 860 millones, mayor disminución de deudas con partes relacionadas por 687 millones, parcialmente compensado por una menor disminución en otras reservas por 877 millones, menor aumento de cargas fiscales por 211 millones, y por un menor aumento de otros pasivos por 2 millones).

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 1.390 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 3.134 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 2.166 millones (compuesta por el mayor aumento de 3.217 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por el menor aumento de 998 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 53 millones

Plaza Logística S.R.L.

en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 3.910 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.381 millones, mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 689 millones, mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 680 millones y el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 464 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de otras reservas por 878 millones y por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 426 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 5.101 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 2.491 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 4.245 millones (compuesta por el mayor aumento de 4.100 millones en créditos fiscales y el mayor aumento de 352 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por un menor aumento de 207 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.635 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 1.274 millones, el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 346 millones, el mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 15 millones y la menor disminución del saldo de deudas con partes relacionadas por 6 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 6 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 2.485 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 1.650 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 de pasivos operativos por 1.874 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 908 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 698 millones y mayor aumento de cargas fiscales por 352 millones, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 53 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 31 millones), parcialmente compensado por (c) la menor disminución en los activos operativos por 1.039 millones (compuesta por un mayor aumento de 2.333 millones en créditos por ventas y un mayor aumento de 53 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 1.347 millones en créditos fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 13.003 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 26.037 millones y por menores pagos netos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por de 67 millones, parcialmente

Plaza Logística S.R.L.

compensado por menores cobros por operaciones con inversiones transitorias por 13.101 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 59.363 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 33.693 millones y por menores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 25.911 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 219 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 22 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 76.081 millones explicado por: mayores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 83.419 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 7.104 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 219 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 15 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 35.561 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 42.003 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 5.660 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 553 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 229 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 23.173 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 14.709 millones, mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 6.309 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.084 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 74 millones, parcialmente compensado por la menor disminución en los depósitos en garantía por 3 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 incremento de 61.721 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos y de préstamos con partes relacionadas, netos por 41.782 millones, menores pagos de préstamos por 18.880 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 976 millones, menores pagos por arrendamientos de 49 millones y por la disminución en los depósitos en garantía por 34 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 incremento de 69.919 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 46.791 millones (de los cuales 25.785 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 21.006 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 25.622 millones y de préstamos con partes relacionadas por

Plaza Logística S.R.L.

2.129 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 3.371 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.091 millones y por menores pagos por arrendamientos de 161 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 incremento de 24.079 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 48.042 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 2.954 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 53 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 23.466 millones, incremento en los depósitos en garantía por 3.195 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 309 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Activo corriente/Pasivo corriente	0,36	0,22	0,56	1,14	0,77
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,29	1,13	0,97	0,80	1,11
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,96	0,93	0,87	0,91
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,52)	0,06	(0,08)	(0,28)	(0,005)

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2024
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.800
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	60.233
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823
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 y el espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

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

La totalidad de nuestros ingresos derivan de nuestras operaciones en Argentina y, por lo tanto, se encuentran sujetos a las condiciones macroeconómicas preexistentes en el país. En consecuencia, los cambios en las condiciones económicas, políticas y regulatorias en Argentina han tenido y se espera que sigan teniendo un impacto significativo en nuestro negocio, situación patrimonial y financiera y los resultados de nuestras operaciones.

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.

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.

Durante la segunda mitad del año, el Gobierno continuó dando indicios de diálogos políticos que se vieron reflejados en cierta estabilidad de algunas variables macroeconómicas, incluyendo un descenso en la inflación y una baja del riesgo país, entre otras.

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. La Sociedad espera continuar invirtiendo en nuevas obras durante lo que resta del 2024, incluyendo las obras en el depósito urbano Maza y el espacio ubicado en el parque Mercado Central correspondiente a la zona E3 ampliada, mencionados anteriormente, para lo cual podría requerir nuevos financiamientos que podrá obtener de diferentes fuentes de mercado.

Asimismo, la Sociedad continúa enfocada en la defensa de sus intereses, particularmente en lo referido a aquellos sucesos relevantes (véase Nota 24 de los estados financieros condensados).

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2024.