

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2021 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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, Caputo -actualmente TGLT- entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir o concesionar los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) nacionales e internacionales.

La Sociedad atravesó de manera estable el actual contexto de fuerte caída en el nivel de actividad general iniciado durante el año 2020, el cual continuó durante el año 2021 mostrando, sin embargo, ciertos signos de recuperación. Durante los años 2020 y 2021, el Gobierno Nacional ha tomado diferentes medidas en respuesta a la Pandemia de COVID-19, entre las que se destaca la cuarentena o “Aislamiento Social Preventivo Obligatorio” (ASPO) iniciada el 20 de marzo de 2020, para luego pasar a una nueva etapa de “Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio” (DISPO) a partir del 7 de noviembre de 2020. Con posterioridad a las Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) legislativas (o de Medio Término) celebradas el 12 de septiembre de 2021, dichas medidas variaron dependiendo de la zona geográfica y la cantidad de contagios, mientras que en la actualidad, las restricciones tienden a ser puntuales. Desde el inicio de las medidas, la operación de los Parques se vio afectada moderadamente, ya que el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio del ASPO y más de la mitad de nuestra cartera de clientes, en términos de superficie alquilada, operan en industrias esenciales. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la totalidad de los clientes de la Sociedad se encuentran operando en nuestros parques normalmente.

La Sociedad finalizó a fines del año 2020 el Plan de Inversión que comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m² de superficie de depósito alquilable y con 221.707 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La finalización de dicho Plan de Inversión se vio levemente afectado como consecuencia del COVID-19. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación a sus Parques, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el ejercicio 2021:

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por un año adicional. Asimismo, el área rentada se incrementó de 25.372 m² a 33.890 m².
- El 31 de marzo de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo por 14 meses adicionales. El vencimiento del contrato opera el 30 de abril de 2022.

Plaza Logística S.R.L.

- El 14 de abril de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de Furlong, mediante la cual se extiende la fecha de vencimiento de dicho contrato por 3 años. La finalización del mismo opera el 31 de diciembre de 2023.
- El 22 de junio de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de GMRA (Grupo Mirgor), mediante la cual se expande su espacio actual de 12.050 m² a 23.698 m² (es decir, amplió su espacio en 11.648 m²). A su vez, la totalidad del espacio locado por GMRA unificó su fecha de finalización a los 5 años desde la entrega del espacio adicional, en agosto de 2026. Con la firma de esta adenda, la totalidad de la segunda nave del Predio Tortugas pasó a estar totalmente ocupada.
- El 1 de octubre de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por un año adicional. La finalización del contrato opera el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a los financiamientos durante el ejercicio 2021:

- El 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables privadas 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 (“dollar-linked”), suscriptas e integradas en especie por su dueña indirecta Plaza Logística Argentina LLC (“PLA LLC”), con vencimiento el 21 de enero de 2022 y con una tasa de interés fija del 1,5% anual, pagaderos al vencimiento. Dicha obligación negociable se encuentra subordinada al “Note Purchase Agreement” que la Sociedad mantiene con DFC.
- La Sociedad volvió a acceder exitosamente al mercado de capitales de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables, y se convirtió en la primera Compañía en emitir una obligación negociable sustentable en el Mercado de Capitales local: el 24 de febrero de 2021, emitió la Obligación Negociable Clase 6 bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 130.000.000 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) Obligación Negociable Clase 6 por 26.576.111 de UVAs (equivalente a AR\$ 1.800 millones) con una tasa de interés fija del 2,48% nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 24 de agosto de 2024 (42 meses de plazo). Se trató de la primera emisión sustentable (verde + social) de una Compañía Privada en la República Argentina, habiendo obtenido la mayor calificación de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating). Los fondos provenientes de la emisión serán destinados al financiamiento de un proyecto sustentable. Dicho proyecto, se enmarca en el compromiso de la Compañía con el desarrollo sostenible y en la gestión bajo un enfoque ASG, que abarca los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. Desde el punto de vista ambiental (verde), el proyecto implicará el desarrollo de naves logísticas Triple A que incorporarán en la etapa de construcción el estándar EDGE (de IFC), mientras que desde el punto de vista social, el proyecto buscará generar un impacto positivo en la creación de nuevos puestos de trabajo y en la capacidad de contratación de mujeres jóvenes, segmento con baja representatividad en el sector logístico, y uno de los más afectados como consecuencia de la crisis del COVID-19 en Latinoamérica.

Plaza Logistica S.R.L.

- El 10 de junio de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 7 por un monto de hasta 23.648.068 UVAs (equivalente a 1.870.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija a ser integradas únicamente con ON Clase 4, y con la relación de canje de 1,0451 UVA de valor nominal de ON Clase 7 por cada 1 UVA de valor nominal de ON Clase 4. La Sociedad emitió estas ON el 15 de junio de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: 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 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió su octava serie de obligaciones negociables privadas 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 ("dollar-linked"), suscriptas e integradas en especie por su dueña indirecta PLA LLC, con vencimiento el 29 de septiembre de 2022 y con una tasa de interés fija del 2% anual, pagaderos al vencimiento. Dicha obligación negociable se encuentra subordinada al "Note Purchase Agreement" que la Sociedad mantiene con DFC.
- El 24 de noviembre de 2021, y con el acuerdo de DFC requerido en función de su subordinación, la Sociedad canceló la sexta serie de obligaciones negociables privadas simples (Serie Priv. 6), por un valor nominal de USD 5.000.000 colocadas en forma privada que estaban en poder de PLA LLC.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019, 2018 y 2017

a) Estructura patrimonial comparativa con los ejercicios 2020, 2019, 2018 y 2017 (en miles de pesos argentinos):

	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Activo corriente	5.327.170	2.827.790	3.329.695	2.215.795	4.621.643
Activo no corriente	33.678.042	41.049.869	44.116.310	40.776.743	22.043.753
Total del activo	39.005.212	43.877.659	47.446.005	42.992.538	26.665.396
Pasivo corriente	4.008.578	2.944.339	7.559.678	6.438.623	2.205.250
Pasivo no corriente	17.851.547	17.180.477	14.834.727	13.605.169	8.412.646
Total del pasivo	21.860.125	20.124.816	22.394.405	20.043.792	10.617.896
Patrimonio neto total	17.145.087	23.752.843	25.051.600	22.948.746	16.047.500

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 2.499 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 3.806 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 63 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 22 millones, parcialmente compensado por menor saldo de otros activos por 875 millones, menor saldo de créditos fiscales por 355 millones y menor saldo de efectivo y equivalentes por 162 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 502 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 1.495 millones, menor saldo de créditos fiscales por 56 millones, menor saldo de créditos por ventas por 3 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo en otros activos por 871 millones y mayor saldo de efectivo y equivalentes por 181 millones.

El aumento en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 1.114 millones está dado principalmente por: el aumento en las inversiones transitorias por 2.526 millones, aumento de créditos fiscales por 465 millones, aumento en otros activos por 3 millones, parcialmente compensados por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 1.523 millones, la baja de la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 353 millones (depósitos en garantía), y un menor saldo de créditos por ventas por 4 millones.

La disminución en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior por 2.406 millones está dada principalmente por: la disminución en las inversiones transitorias por 2.329 millones, menor saldo de otros créditos por 932 millones (compuesto por aportes de capital pendientes de integración), menor saldo de créditos fiscales corrientes por 96 millones, parcialmente compensados por un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 480 millones, el incremento de la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 353 millones (que además de incrementar su saldo en 181 millones se reclasificó del activo no corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 107 millones y el aumento en otros activos corrientes por 11 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 7.372 millones está dada principalmente por: una disminución de 7.264 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos por 259 millones, menor saldo de propiedad, planta y equipo por 25 millones y menores créditos fiscales por 3 millones, parcialmente compensado por mayores saldos de depósito en garantía por 179 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 3.066 millones está dada principalmente por: una disminución de 2.873 millones de las propiedades de inversión y por menores créditos fiscales por 242 millones, parcialmente compensado por el incremento neto en propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 24 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 19 millones y por el incremento de otros activos de 6 millones.

El incremento en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 3.340 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión por 2.566 millones, mayor saldo de otros activos por 777 millones, aumento de los depósitos en garantía por 130 millones por la conformación del fondo de reserva requerido por el préstamo con DFC, mayor saldo de propiedad planta y equipo y activos intangibles por 67 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de créditos fiscales de 200 millones dado principalmente por su reclasificación a créditos fiscales corrientes.

El incremento en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior por 18.733 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión por 18.698 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 269 millones como consecuencia del aumento del crédito fiscal del impuesto al valor agregado por las inversiones en obras (propiedades de inversión) que realizó la Sociedad durante el ejercicio 2018 principalmente, mayor saldo de propiedad, planta y equipo por 20 millones y un aumento de activos intangibles de 10 millones, parcialmente compensados por la disminución en depósitos en garantía por 171 millones debido a su reclasificación al activo corriente y la disminución de 93 millones de otros activos mayoritariamente por la reclasificación de los gastos activados por el desarrollo del proyecto Plaza Ciudad a propiedades de inversión en construcción.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 1.735 millones está dado principalmente por: el incremento neto de deudas financieras por 1.157 millones generado principalmente por la emisión de las obligaciones negociables públicas clase 6 en febrero de 2021 compensado por el pago de intereses y costos de préstamos diferidos y por el pago de la primera cuota de capital de las obligaciones negociables privadas con DFC, mayor saldo de impuesto diferido por 1.442 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 70 millones, parcialmente compensado por menor saldo de deudas con partes relacionadas por 800 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 79 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 32 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 12 millones y menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 11 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 2.270 millones está dada principalmente por: la disminución neta de deudas financieras por 1.625 millones generada principalmente por el pago de las obligaciones

Plaza Logística S.R.L.

negociables Clase 1 y 2 y por la cancelación anticipada y voluntaria del préstamo sindicado en UVAs realizada en julio de 2020 compensado por la emisión de las obligaciones Clase 4 emitidas en ese mismo mes de 2020, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 357 millones, disminución del saldo de impuesto diferido por 334 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 151 millones, menor saldo de cargas fiscales por 10 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 101 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 53 millones y mayor saldo de previsión para contingencias por 53 millones.

El aumento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 2.351 millones está dado principalmente por: el aumento de las deudas con partes relacionadas por 2.404 millones como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables privadas, aumento de 1.820 millones en deudas financieras como consecuencia de los vencimientos de las obligaciones negociables públicas y de cuotas de capital del préstamo sindicado en UVAs y producto de los dos desembolsos de OPIC que totalizaron 40 millones de dólares estadounidenses, aumento en el pasivo por impuesto diferido por 560 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 87 millones y mayor saldo de cargas fiscales corrientes por 6 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 2.511 millones producto principalmente de la baja de la deuda por la compra del terreno de Tigre a partir de la terminación del acuerdo de compraventa en agosto de 2019 y la disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 15 millones.

El aumento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior por 9.426 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 5.613 millones debido a la emisión de las obligaciones negociables Clases 2 y 3 en noviembre de 2018 por un total de 2.386 millones y a los dos desembolsos del préstamo Sindicado en UVAs por un total de 1.843 millones de pesos en julio y septiembre de 2018, además del efecto de la devaluación del peso con respecto al dólar sobre las deudas financieras en dólares y el efecto de la revaluación de las UVAs. El aumento de las deudas financieras se aplicó a financiar las inversiones de la Sociedad que se encuentran reflejadas en el rubro propiedades de inversión. El pasivo también se vio incrementado por el aumento del impuesto diferido por 2.771 millones (explicado principalmente por los resultados de las valuaciones de las propiedades de inversión), por las mayores deudas comerciales asociadas a las obras en construcción y nuevos desarrollos por 903 millones, por el mayor saldo en depósito y anticipos de clientes por 137 millones, por el aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 59 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 57 millones como consecuencia de no corresponder determinarse impuesto corriente por este ejercicio.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 6.608 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 6.632 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 24 millones. Adicionalmente, se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.313 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 1.299 con respecto al ejercicio anterior millones debido a la pérdida del ejercicio de 1.313 millones compensada por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 14 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al

Plaza Logística S.R.L.

31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 660 millones y la reserva legal en 35 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se incrementó en 2.103 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 694 millones y a aportes de capital social ajustados por 1.373 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 36 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 se incrementó en 6.901 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 6.273 millones y a aportes de capital social ajustados por 488 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 140 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los ejercicios 2020, 2019, 2018 y 2017 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
(Pérdida) ganancia operativa	(4.750.262)	(464.235)	2.640.589	11.809.114	1.104.289
RECPAM	3.694.618	3.242.054	4.979.726	2.701.059	600.828
Resultados financieros	(4.134.668)	(4.424.526)	(6.365.399)	(5.465.485)	(423.415)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(1.441.997)	334.138	(560.185)	(2.771.068)	591.114
Resultado neto del ejercicio – (Pérdida) ganancia	(6.632.309)	(1.312.569)	694.731	6.273.620	1.872.816

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 4.286 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 4.440 millones, mayores gastos de administración por 142 millones, mayores gastos de comercialización por 30 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 11 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 331 millones y por menores costos de servicios por 6 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 3.105 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.865 millones, mayores costos de servicios por 118 millones, mayores gastos de comercialización por 31 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 92 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 863 millones y por menores gastos de administración por 138 millones.

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se vio disminuida en 9.169 millones con respecto al ejercicio anterior producto de: la menor ganancia neta de propiedades de inversión por 10.004 millones además de mayores gastos de comercialización y administración por 121 millones, parcialmente compensados por el incremento en la ganancia bruta en 903 millones además de la disminución de otros gastos operativos netos por 53 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se vio incrementada en 10.705 millones con respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión por 10.407 millones, y del incremento en la ganancia bruta por 477 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y otros gastos operativos por 179 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue 453 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (50,94% vs. 36,14%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue 1.738 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (36,14% vs. 53,83%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue 2.279 millones superior al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (53,83% vs. 47,64%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fue 2.100 millones superior al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (47,64% vs. 24,80%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 290 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 1.414 millones, mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 290 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 120 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 59 millones, menor pérdida por derivados por 43 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 28 millones y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 17 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por revaluación de UVAs por 1.289 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 277 millones, menor ganancia por intereses ganados y plazos fijos por 55 millones, menor ganancia neta por operaciones con obligaciones negociables propias por 33 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 27 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 1.941 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 1.065 millones, menor pérdida por revaluación de UVAs por 646 millones, mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 371 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 237 millones, mayor ganancia por intereses por 60 millones, mayor ganancia por recompra de obligaciones negociables Clase 1 por 26 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 12 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 5 millones, parcialmente compensado por mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 226 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 190 millones, mayor pérdida por derivados por 43 millones, y mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 22 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Las pérdidas netas en resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 en comparación con el ejercicio anterior aumentaron 900 millones como consecuencia de: mayores pérdidas por diferencia de cambio neta por 1.049 millones producto de la devaluación, menor ganancia por venta de bonos por 352 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 405 millones, mayores pérdidas por intereses sobre deudas financieras por 264 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 70 millones, mayores gastos por honorarios profesionales por 26 millones, incremento en otros impuestos por 14 millones, aumento en otros gastos diversos por 7 millones, parcialmente compensado por la pérdida del ejercicio anterior por operaciones con derivados por 697 millones, menor pérdida por el resultado del valor actual de créditos fiscales y depósitos por 541 millones, menor gasto por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 23 millones además del incremento en intereses ganados por 18 millones y del menor resultado por operaciones con obligaciones negociables propias por 8 millones.

Las pérdidas en resultados financieros del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 5.042 millones como consecuencia de: mayores pérdidas por la diferencia de cambio producto de la devaluación por 2.457 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 1.377 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 928 millones, mayor pérdida de 601 millones por el resultado del descuento a valor actual en su mayoría sobre los saldos de IVA Crédito Fiscal debido principalmente al aumento en las tasas de descuento de 71% en 2017 a 79% en 2018, mayores comisiones sobre el mantenimiento de fondos no desembolsados por 20 millones, parcialmente compensado por mayor ganancia neta por operaciones de inversiones transitorias de alta liquidez (LEBACs) por 198 millones, menores intereses sobre deudas financieras por 71 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 72.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 1.776 millones principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 894 millones principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior disminuyó 2.211 millones como consecuencia del reconocimiento de un menor efecto de las diferencias temporarias con respecto al ejercicio anterior.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentó 3.362 millones como consecuencia del reconocimiento de un mayor pasivo por impuesto diferido por 2.771 millones al 31 de diciembre 2018, mientras que en el resultado del ejercicio anterior se reconoció una ganancia principalmente debido al cambio de tasa del impuesto a las ganancias sobre las diferencias transitorias.

Plaza Logística S.R.L.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los ejercicios 2020, 2019, 2018 y 2017 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Fondos generados por las actividades operativas	3.073.666	1.765.840	649.555	521.403	47.877
Fondos (aplicados a) generados por / las actividades de inversión	(4.197.277)	362.453	(6.577.293)	(5.685.766)	(5.028.680)
Fondos generados por (aplicados a) / las actividades de financiación	1.019.442	(1.822.430)	4.576.724	5.329.763	5.542.683
Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio	(104.169)	305.863	(1.351.014)	165.400	561.880

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 1.308 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 207 millones entre ambos resultados 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 693 millones (compuesta por un menor aumento de 871 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de 147 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de 31 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 408 millones (compuesto por la menor disminución por 267 millones en deudas con partes relacionadas, el mayor aumento de cargas fiscales por 86 millones, la menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 54 millones y la menor disminución en deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 45 millones, parcialmente compensado por el menor aumento de 44 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 1.116 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 682 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 1.041 millones (compuesto por un mayor incremento de 816 millones de créditos fiscales, menor disminución de 196 millones de otros activos, menor disminución de 94 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por un menor aumento de otros créditos por 65 millones) (c) compensado con la mayor disminución de pasivos operativos por 607 millones (compuesto por la mayor disminución de 267 millones de otros pasivos, mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 166 millones, mayor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 148 millones, mayor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 53 millones,

Plaza Logística S.R.L.

mayor disminución de 26 millones en cargas fiscales parcialmente compensado por el mayor aumento de previsión para contingencias por 53 millones).

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 128 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 850 millones entre ambos resultados, 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 reducción a cero del pago del impuesto a las ganancias vs 68 millones del ejercicio anterior; parcialmente compensado por (c) un menor aumento de los pasivos operativos por 529 millones (debido a su vez al menor incremento de otros pasivos por 455 millones, menor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 45 millones, menor aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 41 millones y menor aumento de cargas fiscales por 11 millones; parcialmente compensada por mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 23 millones); y por (d) el mayor aumento de los activos operativos por 261 millones (debido a su vez al mayor aumento de otros activos por 1.156 millones; parcialmente compensado por el menor aumento de créditos fiscales por 504 millones, disminución de créditos por ventas por 273 millones y menor aumento de otros créditos por 118 millones).

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 comparado con el ejercicio anterior presentan un aumento de 474 millones, explicado principalmente por: (a) un menor aumento de los pasivos operativos por 1.170 millones (debido a su vez al mayor aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 877 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 86 millones, mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 82 millones, mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 69 millones y mayor incremento de otros pasivos por 56 millones); (b) la variación positiva de 193 millones entre ambos resultados, 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), y (c) el menor impuesto a las ganancias pagado por 15 millones; parcialmente compensados por (d) mayor disminución de los activos operativos por 904 millones (debido a su vez al mayor aumento de créditos fiscales por 847 millones y al mayor aumento de créditos por ventas por 193 millones, parcialmente compensados por la disminución de otros activos por 136 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 4.560 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 5.070 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 424 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 43 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por 43 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 6.940 millones explicado por: mayores cobros por operaciones de inversiones transitorias por 3.578 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 3.377 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por

Plaza Logística S.R.L.

27 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por 42 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 892 millones, explicado por: mayores pagos para constitución de inversiones transitorias por 4.745 millones y mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 54 millones, parcialmente compensados por menores pagos por propiedades de inversión por 3.204 millones, además del efecto de las pérdidas durante el ejercicio anterior por derivados financieros por 697 millones y menores pagos por adquisición de activos intangibles por 6 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 657 millones, explicado por: mayores pagos por propiedades de inversión por 4.056 millones, pérdidas realizadas por derivados financieros por 930 millones y mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 29 millones, parcialmente compensado por mayores cobros de inversiones transitorias por 4.349 millones y menores pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria por 9 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 2.842 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por 6.285 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 241 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por 2.888 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por 522 millones (debido a la cancelación de las obligaciones privadas clase 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por 243 millones y mayores pagos por arrendamientos por 31 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 6.399 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 2.990 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 2.249 millones, disminución de integraciones de capital por 1.371 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 208 millones y por menores pagos por arrendamientos por 3 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior disminuyeron en 753 millones, explicado por: mayores pagos de préstamos por 3.417 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 438 millones, menor integración de aportes de capital con respecto al ejercicio anterior por 48 millones y mayores pagos por arrendamientos por 17 millones, parcialmente compensado por una mayor obtención de préstamos por 2.880 millones y la liberación del depósito en garantía por 106 millones cuando en el ejercicio anterior se había constituido por 181 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 comparado con el ejercicio anterior disminuyeron en 213 millones, explicado principalmente por: una disminución en los ingresos de fondos por aportes de capital y aportes irrevocables por 1.424 millones, menores ingresos de fondos por desembolsos de préstamos por 1.208 millones, y el incremento de depósito en garantía por 181 millones de acuerdo a lo requerido por el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs), parcialmente

Plaza Logística S.R.L.

compensados con menores pagos de préstamos por 2.549 millones y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 51 millones.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,33	0,96	0,44	0,49	2,10
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,78	1,18	1,12	1,14	1,51
Activo no corriente/Total del Activo	0,86	0,94	0,93	0,95	0,83
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,32)	(0,05)	0,03	0,32	0,05

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 31-12-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el				
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Total de hectáreas ⁽²⁾⁽³⁾	112,76	112,76	112,76	132,3	132,3
M ² de depósito alquilable	403.867	404.609	392.625	228.333	126.337
M ² de depósito en desarrollo ⁽⁴⁾	4.780	-	12.622	186.400	228.000
M ² de Landbank ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	219.907	221.707	221.708	341.400	375.400
Cantidad de localizaciones	6	6	6	7	7
Cantidad de clientes	16	16	18	11	7

(1) Expresado en m² desarrollables

(2) Incluye el predio de Tigre en 2018 y 2017

(3) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas en 2018 y 2017

(4) Los metros del 2021 corresponden al depósito urbano Maza

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente ejercicio

Los efectos que la pandemia tuvo durante el ejercicio 2020, continuaron afectando la situación del país durante el año 2021. El Gobierno Argentino estableció desde marzo 2020, distintas medidas pasando de aislamiento a distanciamiento (y viceversa) dependiendo de la cantidad de contagios y del área geográfica, siendo el AMBA, en general, la zona más afectada. Desde la celebración de las elecciones Primarias Abiertas Simultaneas y Obligatorias (PASO) el 12 de septiembre de 2021, las restricciones fueron disminuyendo considerablemente, principalmente por la aceleración de la campaña de vacunación contra el COVID-19. Durante los últimos meses, si bien han surgido nuevas variantes del virus que han generado nuevos picos de contagio, los casos no han sido de gravedad. Es por esta razón, que la Gerencia de la Sociedad continúa monitoreando la evolución de la pandemia y tomando medidas con el objetivo de cuidar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

En términos de la operación de los parques, y pese a las medidas de aislamiento (que continúan vigentes, aunque reducidas y con diferentes matices, como se mencionó más arriba), la totalidad de los clientes de la Sociedad han estado operando (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican), y se han celebrado diferentes extensiones de contratos de locación como se mencionó en la presente Reseña.

El crecimiento estimado de la economía del 10% para el año 2021 comparado con la caída del 9,9% ocurrida durante el año 2020, demostraría un freno de los efectos negativos que tuvo la pandemia en la economía. Sin embargo, la evolución del negocio y del país, probablemente esté marcada para el año 2022 por la evolución de la situación epidemiológica y con cierta incertidumbre y volatilidad macroeconómica por cuestiones políticas del país, entre la que se destaca la renegociación de la deuda con el Fondo Monetario Internacional.

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.

La Sociedad se encuentra trabajando en un nuevo Plan de Inversiones, que implicará nuevos desarrollos y proyectos, en línea con su modelo de negocios.

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