

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2022 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, Caputo -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.

Si bien a nivel mundial la pandemia del COVID iniciada a fines del año 2019 continúa vigente, sus efectos en la actividad económica fueron reduciéndose durante la segunda parte del año 2021 e inicios del año 2022. A nivel local, el Gobierno Argentino estableció, desde marzo de 2020, distintas medidas de aislamiento las cuales fueron disminuyendo considerablemente, hasta llegar a un nivel mínimo de restricciones en la actualidad. No obstante ello, 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.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 403.867 m² de superficie de depósito alquilable y con 201.784 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). Actualmente, la Sociedad se encuentra comenzando un nuevo plan de inversión por lo cual en marzo de 2022 se comenzaron obras en el parque ubicado en Escobar, y se encuentra pronta a comenzar nuevas obras adicionales de expansión en otro de sus parques en el partido de Tigre. Adicionalmente, comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de 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 primer trimestre del año 2022:

- El 30 de marzo de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con ABB, actual inquilino en el parque Esteban Echeverría -Nave 2-, mediante la cual se modifican ciertas condiciones al contrato original, entre otros, disminuyendo el área rentada de 14.996 m² a 12.532 m².

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

- El 2 de mayo de 2022 se firmó un contrato de locación con Logispack S.A. (“Envíopack”) para ocupar un espacio de 9.116 m² en nuestro parque Esteban Echeverría a partir del 1 de mayo de 2022 por un lapso de 3 años.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	6.281.528	5.865.937	2.866.891	1.981.979	3.706.474
Activo no corriente	36.586.628	46.129.663	49.955.122	51.019.914	28.730.894
Total del activo	42.868.156	51.995.600	52.822.013	53.001.893	32.437.368
Pasivo corriente	4.499.984	3.710.068	7.660.078	7.437.328	3.049.117
Pasivo no corriente	19.560.453	21.491.467	16.815.453	15.989.232	10.131.911
Total del pasivo	24.060.437	25.201.535	24.475.531	23.426.560	13.181.028
Patrimonio neto total	18.807.719	26.794.065	28.346.482	29.575.333	19.256.340

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 416 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 854 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 78 millones, incremento en 9 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 374 millones, menor saldo en efectivo y equivalentes por 131 millones, y por un menor saldo en otros activos por 20 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.999 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 3.369 millones, mayor saldo en otros activos por 20 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 15 millones, incremento en 15 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 269 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 151 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 885 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.465 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 380 millones (208 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 12 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 396 millones, disminución de 391 millones de depósitos en garantía (113 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente) y por un menor saldo de créditos por ventas de 185 millones.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.724 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 1.835 millones, menores saldos de efectivo y equivalentes por 545 millones,

Plaza Logística S.R.L.

menor saldo de créditos fiscales por 31 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de depósitos en garantía por 391 millones (149 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 289 millones e incremento en otros activos por 7 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2022 respecto a la misma fecha del año anterior por 9.543 millones está dada principalmente por: una disminución de 9.468 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 266 millones, disminución de 32 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 187 millones en depósitos en garantía, mayor saldo de inversiones en otros activos financieros por 23 millones y por un mayor saldo de créditos fiscales por 13 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2021 respecto a la misma fecha del año anterior por 3.825 millones está dada principalmente por: una disminución de 3.462 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 254 millones, menor saldo en otros activos de 106 millones, disminución de 20 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 17 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2020 respecto a la misma fecha del año anterior por 1.065 millones está dada principalmente por: una disminución de 1.998 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 277 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros activos de 954 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 151 millones, además de un incremento de 105 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

El incremento del activo no corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 22.289 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 22.438 millones, aumento de créditos fiscales por 222 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por 26 millones y de activos intangibles por 12 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 210 millones, y por la disminución de depósitos en garantía por 199 millones.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.141 millones está dado principalmente por: menores deudas financieras por 1.301 millones, menores deudas con partes relacionadas por 1.194 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 103 millones, y menor deuda por cargas fiscales por 10 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de impuesto diferido por 1.375 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 39 millones y por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1 millón.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 726 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 1.002 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 246 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 66 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 302 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 187 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 73 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 16 millones y menor deuda por cargas fiscales por 10 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.049 millones está dado principalmente por: el incremento de deudas con partes

Plaza Logística S.R.L.

relacionadas por 2.834 millones, mayores deudas financieras por 1.169 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 102 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 36 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 5 millones y mayor saldo de cargas fiscales por 3 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.100 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 10.246 millones está dado principalmente por: el incremento de deudas financieras por 6.317 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 3.201 millones, mayores deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 586 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 114 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 101 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 73 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2022 disminuyó en 7.986 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2021 al 31 de marzo de 2022 en 6.491 millones, la disminución en la reserva facultativa de 1.523 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 28 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 1.552 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 2.366 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 766 millones, en la reserva legal de 40 millones y en otras reservas por 8 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 1.229 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 8.347 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 6.715 millones, en la reserva legal de 364 millones y en otras reservas por 39 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2019 se incrementó en 10.319 millones en comparación a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos a saber: por el incremento resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al 31 de marzo de 2019 por 8.069 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 2.158 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 92 millones.

Plaza Logística S.R.L.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(1.826.332)	(576.338)	(506.556)	1.900.758	1.070.119
RECPAM	1.285.306	1.357.785	964.179	1.429.770	228.051
Resultados financieros	(953.333)	(1.660.721)	(1.385.699)	(1.636.679)	(397.197)
Impuesto a las ganancias del período	401.833	103.494	188.987	(359.094)	(375.933)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(1.092.526)	(775.780)	(739.089)	1.334.755	525.040

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se incrementó en 1.250 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.152 millones, menor ganancia bruta por 30 millones, mayores otros gastos operativos netos por 60 millones, mayores gastos de comercialización por 5 millones y por mayores gastos de administración por 3 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 70 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 91 millones, mayores gastos de administración por 68 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 31 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 120 millones.

El resultado operativo del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 2.407 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.763 millones, mayores gastos de comercialización por 7 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 299 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos netos por 64 millones.

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 831 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 499 millones, el incremento en la ganancia bruta por 329 millones, menores gastos operativos netos por 26 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración y comercialización por 23 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 fue 72 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de menores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la mayor inflación entre ambos períodos (16,07% vs. 12,95%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 394 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 466 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (7,80% vs. 11,78%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 1.202 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (11,78% vs. 6,66%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 707 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 645 millones, menor pérdida por diferencia de cambio por 260 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 31 millones y una menor pérdida por intereses sobre préstamos por 8 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 134 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 61 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 32 millones y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 10 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 275 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 250 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 116 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 97 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 28 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 169 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 32 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 8 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 4 millones (Clase V para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase I para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 3 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 251 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 379 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 107 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamo en UVAs por 95 millones, una ganancia por recompra de ON Clase I por 56 millones y mayores intereses ganados por 5 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 254 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 90 millones y una pérdida de 47 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior aumentó 1.239 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 810 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 306 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 143 millones, mayores intereses sobre préstamos por 15 millones, parcialmente compensado con una menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 18 millones, menor ganancia por 12 millones

Plaza Logística S.R.L.

por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 5 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior aumentó 298 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 85 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior aumentó en 548 millones como consecuencia de la mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 17 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	816.810	954.106	837.358	200.174	854
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(597.071)	(3.957.724)	(73.322)	(2.319.400)	(863.954)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(272.091)	2.906.651	(494.291)	1.087.464	909.613
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(52.352)	(96.967)	269.745	(1.031.762)	46.513

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 137 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 97 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) mayor aumento en los activos operativos por 111 millones (compuesto por la menor disminución de 122 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 31 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el menor aumento de 42 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 71 millones (compuesta por el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 87 millones, mayor aumento en la previsión para contingencias por 52 millones, mayor aumento de deudas comerciales y otras

Plaza Logística S.R.L.

cuentas por pagar y de deudas con partes relacionadas de 11 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de 77 millones en cargas fiscales y por el menor aumento de 2 millones en depósitos y anticipos de clientes).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 117 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 53 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 116 millones (compuesto por una mayor disminución de 102 millones en créditos fiscales y de un menor aumento de 36 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el mayor aumento de 22 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 52 millones (compuesta por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 74 millones, menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 29 millones, mayor disminución en deudas con partes relacionadas por 3 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 42 millones, y por el mayor aumento de 12 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 637 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 341 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 423 millones (compuesto por un menor aumento de 372 millones de créditos fiscales y de 104 millones de créditos por ventas, compensado por un menor aumento de 53 millones en otros créditos), parcialmente compensado por (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 127 millones (compuesto por el menor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 82 millones, menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 22 millones, de depósitos y en anticipos de clientes por 20 millones y de 3 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 199 millones, principalmente explicado por: (a) la variación positiva de 259 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento de pasivos operativos por 62 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 62 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 48 millones, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 42 millones y menor aumento de cargas fiscales por 6 millones), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de activos operativos por 122 millones (compuesto por el mayor aumento de créditos por ventas por 157 millones, menor disminución de otros créditos por 48 millones y un mayor aumento de créditos fiscales por 33 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de otros activos por 116 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 3.361 millones explicado por: menores pagos por inversiones transitorias por

Plaza Logística S.R.L.

3.497 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 2 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 118 millones y por pagos por inversiones permanentes por 20 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.884 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 4.292 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 363 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 45 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 2.246 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.821 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 458 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 33 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.455 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 855 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 115 millones, mientras que al 31 de marzo de 2019 se habían recibido cobros por 740 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 584 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 14 millones y mayores pagos por compra de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 2 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.179 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 2.926 millones y de préstamos con partes relacionadas por 196 millones, mayores pagos de préstamos por 123 millones y mayores pagos por arrendamientos por 1 millón, parcialmente compensado por menores pago de intereses y gastos de préstamos por 52 millones y el menor incremento en los depósitos en garantía por 15 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.401 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 2.928 millones y de préstamos con partes relacionadas por 195 millones, menores pagos de préstamos por 284 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 12 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 16 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 2 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.582 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.593 millones, mayores pagos de arrendamientos por 9 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 17 millones y por la liberación de depósito en garantía por 3 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron 178 millones explicado por: las mayores integraciones de capital por 578 millones, la liberación de depósitos en garantía por 26 millones, parcialmente compensado por mayores montos

Plaza Logística S.R.L.

pagados por servicio de deuda por 271 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 129 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 26 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de				
	2022	2021	2020	2019	2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,40	1,58	0,37	0,38	1,22
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,78	1,06	1,16	1,26	1,46
Activo no corriente/Total del Activo	0,85	0,89	0,95	0,96	0,89
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,05)	(0,03)	(0,03)	0,05	0,03

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

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

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2022
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	403.867
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	21.887
M ² de Landbank ⁽²⁾	201.784
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	16

(1) Corresponden al depósito urbano Maza, y el desarrollo del tercer depósito en PL Tortugas

(2) Expresado en m² desarrollables

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

Si bien a nivel mundial la pandemia del COVID iniciada a fines del año 2019 continúa vigente, sus efectos en la actividad económica fueron reduciéndose durante la segunda parte del año 2021 e inicios del año 2022. A nivel local, el Gobierno Argentino estableció, desde marzo de 2020, distintas medidas de aislamiento las cuales fueron disminuyendo considerablemente, hasta llegar a un nivel mínimo de restricciones en la actualidad. No obstante ello, 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 lo que va del año, la pandemia no ha afectado la operación de los parques y la totalidad de los clientes de la Sociedad han estado operando con normalidad, respetando los protocolos vigentes.

Pese a ello y si bien la economía argentina creció más del 10% durante el año 2021 comparado con la caída del 9,9% ocurrida durante el año 2020, la evolución del negocio y del país probablemente esté marcada para el año 2022 con cierta incertidumbre y volatilidad macroeconómica, principalmente, producto del proceso inflacionario actual (la inflación acumulada del primer trimestre de 2022 fue del 16,07%) y por cuestiones políticas del país, entre las cuales se destaca la renegociación del acuerdo con el Fondo Monetario Internacional ("FMI") llevada a cabo durante el primer trimestre de 2022 y, en menor medida, por la evolución de la situación epidemiológica.

En lo que respecta al plano internacional, la situación resultante del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities experimentado en el primer trimestre de 2022 y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de marzo de 2022 se encuentra en 8,5% anualizada, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, genera un clima de cierta inestabilidad e incertidumbre macroeconómica a nivel global, del cual la Argentina no es ajena, y podrían afectar en cierta medida a la Sociedad.

Teniendo en cuenta que el objeto de la Sociedad trata de un negocio de inversión a largo plazo, a pesar de la situación económica que se describe en el párrafo anterior, la Gerencia de la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para continuar afianzando su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística. Asimismo, como se mencionó al principio de esta Reseña, la Sociedad se encuentra comenzando un nuevo plan de inversión, el cual incluye obras en su parque ubicado en Escobar iniciadas en marzo de 2022, y se proyectan obras adicionales a iniciarse en otro de sus parques en Tigre.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2022.