



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

RESEÑA INFORMATIVA,

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	64

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Estados financieros condensados de período intermedio
correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de
septiembre de 2022, juntamente con el Informe sobre Revisión de
estados financieros condensados de período intermedio e
Informe de la Comisión Fiscalizadora**



Building a better
working world

Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.
25 de mayo 487 - C1002ABI
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 11 4318 1600
Fax: +54 11 4510 2220
ey.com

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

CUIT: 30-65594238-2

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

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, (b) el estado de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en relación con los estados financieros

2. La Gerencia de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1 de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34). La Gerencia de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de periodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la “Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre de 2022, 2021, 2020 y 2019”, presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 adjuntos y al 30 de septiembre de 2021, 2020 y 2019, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 11 de noviembre de 2021, 9 de noviembre de 2020 y 8 de noviembre de 2019, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.



Building a better working world

- d) Al 30 de septiembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$2.883.770, no siendo exigible a esa fecha.

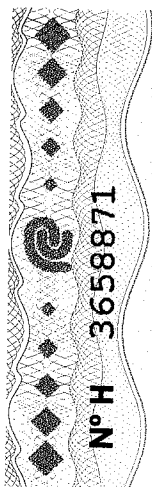
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de noviembre de 2022

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio

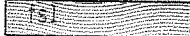
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49



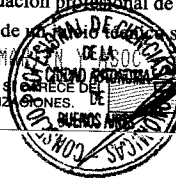
Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 10/11/2022 01 0 T. 34 Legalización: N° 581264

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 10/11/2022 referida a BALANCE de fecha 30/09/2022 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante y declaramos que la firma inserta en dicha LEONE JAVIER EMILIO CP T° 0312 F° 049 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L. T° 1 F° 13



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SIN EL RECEPTE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



Dr. JERÓNIMO J. GOMEZ MITI
CONTADOR PÚBLICO (U.B.A.)
T° 315 F° 124
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 31 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Actividad principal: Operaciones inmobiliarias, alquiler de depósitos y construcción de inmuebles

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 31 de enero de 2020

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 8.038

Fecha de vencimiento del contrato social: 27 de agosto de 2091

Clave Única de Identificación Tributaria: ("CUIT") 30-65594238-2

Sociedad controlante (Nota 1):

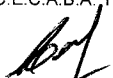
- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de septiembre de 2022: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Nota 20)**

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	9 meses		3 meses	
		01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	3.955.251	4.327.636	1.278.330	1.460.233
Ingresos por servicios	3	892.329	866.855	298.195	300.555
Costos de servicios	B	(837.687)	(761.967)	(297.786)	(244.308)
Ganancia bruta		4.009.893	4.432.524	1.278.739	1.516.480
Otros ingresos operativos	4	1.410	20.304	660	7.076
Gastos de comercialización	B	(248.852)	(266.705)	(73.798)	(100.957)
Gastos de administración	B	(467.724)	(502.573)	(146.682)	(187.051)
Otros gastos operativos	5	(1.089.857)	(132.489)	(609.901)	(28.872)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		2.204.870	3.551.061	449.018	1.206.676
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(6.656.734)	(9.404.419)	(1.613.571)	(3.062.990)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(243.365)	(182.451)	(54.261)	(65.286)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(493.914)	(664.705)	(125.786)	(285.157)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(7.394.013)	(10.251.575)	(1.793.618)	(3.413.433)
Pérdida operativa		(5.189.143)	(6.700.514)	(1.344.600)	(2.206.757)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		5.842.559	4.821.723	2.223.169	1.288.757
Ingresos financieros	6	2.465.736	1.334.471	796.186	677.230
Costos financieros	7	(7.999.202)	(6.702.676)	(2.663.437)	(1.809.306)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(4.880.050)	(7.246.996)	(988.682)	(2.050.076)
Impuesto a las ganancias del período	8	2.654.675	(2.333.735)	1.310.496	448.595
(Pérdida) ganancia neta del período		(2.225.375)	(9.580.731)	321.814	(1.601.481)

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

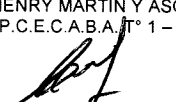
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	30-09-2022 (No auditado)	31-12-2021 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	41.990.325	48.494.844
Propiedades de inversión - en construcción	10	2.679.398	1.150.104
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	3.411.931	4.589.402
Activos intangibles	11	14.853	15.909
Propiedad, planta y equipo	12	155.679	188.448
Depósitos en garantía	14.3.1.2	471.022	545.425
Créditos fiscales	13	19.770	44.007
Otros activos financieros	16.2	29.464	-
Otros activos	15	740.542	902.159
Total Activo No Corriente		49.512.984	55.930.298
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	126.224	228.963
Otros activos	15	31.619	31.213
Créditos por ventas	14.1	435.793	375.517
Depósito en garantía	14.3.1.2	31.630	36.626
Inversiones transitorias	16.1	3.104.797	8.033.398
Efectivo y equivalentes	18	23.419	141.299
Total Activo Corriente		3.753.482	8.847.016
Total Activo		53.266.466	64.777.314
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		23.466.226	24.792.134
Prima de emisión		-	13.452
Ajuste a la prima de emisión		-	242.015
Reserva facultativa		-	8.545.001
Reserva legal		-	888.129
Otras reservas	19	386.986	376.430
Resultados no asignados		(2.225.375)	(11.014.505)
Total Patrimonio Neto		26.258.625	28.473.444
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	9.656.453	16.130.557
Depósitos y anticipos de clientes	9	375.333	625.543
Provisión para contingencias	D	63.107	68.095
Pasivo por impuesto diferido	8	10.167.817	12.822.492
Total Pasivo No Corriente		20.262.710	29.646.687
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	2.640.087	3.438.188
Deudas con partes relacionadas	21.1	2.546.091	2.832.863
Depósitos y anticipos de clientes	9	172.967	843
Provisión para contingencias	D	886.790	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	167.547	108.818
Cargas fiscales	17	141.498	148.754
Otros pasivos	14.2	293	473
Remuneraciones y cargas sociales	19	189.858	127.244
Total Pasivo Corriente		6.745.131	6.657.183
Total Pasivo		27.007.841	36.303.870
Total Patrimonio Neto y Pasivo		53.266.466	64.777.314

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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



 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	4.630.788	24.792.134	13.452	242.015	10.724.834	888.129	335.655	(2.179.833)	39.447.174
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(9.580.731)	(9.580.731)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	(2.179.833)	-	-	2.179.833	-
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	8.545.001	-	-	(9.580.731)	(9.580.731)
Saldos al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	4.630.788	24.792.134	13.452	242.015	8.545.001	888.129	335.655	(9.580.731)	29.866.443
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	4.630.788	24.792.134	13.452	242.015	8.545.001	888.129	376.430	(11.014.505)	28.473.444
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(2.225.375)	(2.225.375)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	(1.325.908)	(13.452)	(242.015)	(8.545.001)	(888.129)	-	11.014.505	-
Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 22)	-	-	-	-	-	-	-	(2.225.375)	(2.225.375)
Reserva por compensación a empleados (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	10.556	-	10.556
Saldos al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)	4.630.788	23.466.226	-	-	-	-	386.986	(2.225.375)	26.258.625

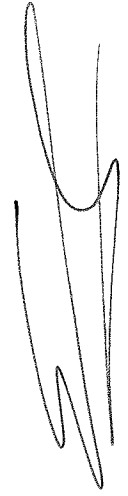
Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


JAVIER LEONE
 Socio

Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49



EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

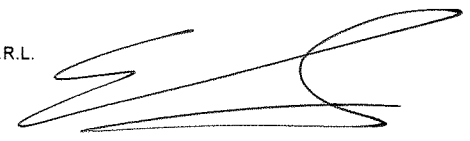
	Nota/ Anexo	9 meses finalizados el	
		30-09-2022 (No auditado)	30-09-2021 (No auditado)
Actividades operativas			
Pérdida neta del período		(2.225.375)	(9.580.731)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(2.654.675)	2.333.735
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	54.823	53.502
Deudores incobrables	B	1.311	5
Pérdida neta de propiedades de inversión		7.394.013	10.251.575
Ingresos financieros	6	(2.465.736)	(1.334.471)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(5.842.559)	(4.821.723)
Costos financieros	7	7.999.202	6.702.676
Contingencias	D	1.014.001	38.684
Cargo por beneficios a empleados	19	4.940	-
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(347.275)	229.583
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		256.635	9.303
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		3.189.305	3.882.138
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netos/as de inversiones transitorias		4.287.336	(7.042.376)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo		(17.440)	(15.468)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo		-	380
Pagos por adquisiciones de activos intangibles		(3.558)	(3.833)
Pagos por inversiones en otros activos financieros		(29.671)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(1.095.943)	(130.891)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de inversión		3.140.724	(7.192.188)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		705.961	4.186.880
Obtención de préstamos con partes relacionadas		112.365	400.961
Pago voluntario anticipado de préstamos		(3.501.764)	-
Pago de préstamos		(2.852.904)	6
Constitución de depósito en garantía		-	(458.373)
Pagos por arrendamientos		(36.535)	(58.169)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(773.546)	(921.625)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación		(6.346.423)	3.149.680
Disminución neta del efectivo		(16.394)	(160.370)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		3.602	23.063
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(105.088)	(89.103)
Efectivo al 1 de enero		141.299	410.483
Efectivo al 30 de septiembre		23.419	184.073

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO

Plaza Logística S.R.L. (en adelante, “PLSRL” o “la Sociedad”), una Sociedad de Responsabilidad Limitada, fue constituida en Argentina el 28 de agosto de 1992 en virtud de la legislación de Argentina y continuará vigente hasta el 27 de agosto de 2091. El número de inscripción de la Sociedad en la Inspección General de Justicia (“IGJ”) es 8.038. La sede social de la Sociedad se encuentra en Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del período la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC (“PLAII LLC”)) y el restante 0,37% es propiedad de PLAII LLC. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos y un futuro depósito urbano de última milla “Infill Maza”: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y el Depósito Urbano Maza.

La Sociedad es un proveedor líder de espacio de almacenamiento triple A con sede en Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 287.800 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m² de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tiene 3.800 m² alquilables.


Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 2.991.649 (dicho monto se reduce a 445.558 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo mercado de capitales y bancos comerciales.

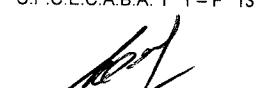
Contexto económico y mercado cambiario

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

- Crecientes disputas entre las distintas facciones de la coalición política a cargo del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), centradas en diferentes opiniones sobre el rumbo económico que debiera tomar el Gobierno, la política energética, el criterio de subsidios a las tarifas y la implementación de medidas específicas para reducir el impacto de la inflación en la población. En este contexto se enmarca el reciente nombramiento el 3 de agosto de 2022 del nuevo ministro de Economía Sergio Massa (luego de un breve nombramiento de la ministra Silvina Batakis) hasta las elecciones presidenciales que tendrán lugar en el segundo semestre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- Una inflación en aumento y con altos riesgos de espiralización como consecuencia principalmente de:
 - (i) La elevada emisión monetaria por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA), utilizada mayormente para cubrir el déficit fiscal del Estado Nacional, y
 - (ii) Una mayor desconfianza hacia el peso por parte de los agentes económicos y la población en general, producto de las disputas políticas, la emisión monetaria y las expectativas de devaluación.


Cabe destacar que el más reciente Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) indicó para el mes de septiembre de 2022, una inflación mensual de 6,2%, e inflación acumulada para los primeros nueve meses de 2022 del 66,07%, y de 83,03% para los últimos doce meses. Asimismo, el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) publicado por el BCRA en los primeros días de noviembre marcó una inflación esperada por los analistas de alrededor del 100% para el 2022.

- Aumento de la desconfianza de inversores institucionales locales y extranjeros sobre la capacidad de pago de la deuda pública por parte del Estado Nacional, nominada tanto en moneda local como en moneda extranjera. Esto se vio reflejado en caídas generalizadas de las cotizaciones de los títulos públicos del Estado Nacional y dificultades por parte del Gobierno para renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. Asimismo, se observó un aumento del índice de Riesgo País elaborado por JP Morgan a valores por encima de los 2.800 puntos básicos, siendo este su valor más alto desde la reestructuración de la deuda pública con acreedores privados en septiembre de 2020.
- Dificultades por parte del Gobierno Nacional en cumplir con las metas trimestrales propuestas en el acuerdo de Facilidades Extendidas entre el Estado Nacional y el Fondo Monetario Internacional (FMI) para refinanciar la deuda de aproximadamente USD 44.000 millones obtenida por el acuerdo Stand-By firmado en 2018 entre el Gobierno anterior y el FMI. En este sentido, cabe destacar que la meta pactada para el periodo julio – septiembre 2022 fue cumplida, lo cual no quita el gran desafío de cumplir las metas subsiguientes.
- Una brecha cambiaria en torno al 100% entre la cotización del dólar en el Mercado Único y Libre de Cambios (MULC), utilizado generalmente para las transacciones de comercio exterior, y las distintas variantes de tipo de cambio “libre”.
- Dificultades por parte del BCRA para incrementar el bajo nivel de reservas internacionales netas, debido en gran medida a la brecha cambiaria, las expectativas de devaluación y las propias restricciones para el acceso al MULC que se detallan a continuación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)


Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios

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

- a) Por la Comunicación "A" 7532 del 27 de junio de 2022, el BCRA estableció con una vigencia de 90 días ciertos límites adicionales para el pago de importaciones de bienes, entre las cuales se incluyen:
- (i) La eliminación del 20% del límite anual que se otorgaba en forma adicional a los cupos establecidos para los pagos de las categorías de SIMI "A" y "C", quedando únicamente el equivalente a la parte proporcional del límite anual de cada categoría devengada hasta el mes en curso inclusive únicamente, e incluyendo en ese límite a las importaciones de bienes sujetas a Licencias No Automáticas;
 - (ii) El establecimiento del límite anual de Categoría "A" para un importador en como mínimo el equivalente al 115% del valor F.O.B. de sus importaciones computables para el año 2021, cuando el monto de sus importaciones en dicho año no supere de USD 1.000.000;
 - (iii) La eliminación del cupo específico de USD 1.000.000 para el pago de bienes de capital en aquellos casos en los que el importador no tenía cupo favorable en su balanza comercial. Asimismo, para este mismo tipo de bienes, se elimina la posibilidad de pagar en forma anticipada, a menos que el importador posea cupo según su balanza de "pagos vs importaciones". En caso de pagos "a la vista" se podrá pagar hasta el 80% de del monto total del bien a importar.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

Adicionalmente, la Comunicación "A" 7532 estableció que las entidades que deban acceder al MULC para el pago de servicios prestados por no residentes deberán contar con una Declaración Jurada en la cual se manifieste que el monto acumulado, incluyendo el pago que se pretende cursar, de los pagos de servicios en el año calendario en curso no supera el monto que surge de considerar la parte proporcional, devengada hasta el mes en curso inclusive, del monto total de los pagos de servicios durante el año 2021, menos el monto pendiente a la fecha por cartas de crédito o letras avaladas emitidas a su nombre por entidades financieras locales por la importación de servicios. Este requisito no será de aplicación para los siguientes casos:

- (i) Cuando el pago se produce luego de 180 días de la fecha de la prestación efectiva del servicio.
- (ii) En los casos en que se realiza la liquidación de un nuevo endeudamiento financiero con el exterior, para el cual la totalidad del capital tenga vencimiento con posterioridad a la fecha de prestación efectiva del servicio más el plazo previsto de 180 días.
- (iii) En los casos en los que el pago se realice con fondos originados en una financiación de importaciones de servicios otorgada por una entidad financiera local a partir de una línea de crédito comercial del exterior y la totalidad del capital de la financiación tenga fecha de vencimiento con posterioridad a la fecha de prestación efectiva del servicio más el plazo de 180 días.


Las Normas de Exterior y Cambios requieren para acceder al MULC no haber realizado operaciones con títulos valores en los 90 días anteriores al acceso al mercado de cambios, más el compromiso de no hacerlo en los 90 días posteriores. La Comunicación "A" 7385 de fecha 28 de octubre de 2021 establece que esa obligación se refiere no solo a no haber concertado ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera, o canjes de títulos valores por otros activos externos, o transferencia de tales instrumentos a entidades depositarias del exterior, sino que también comprende la adquisición en el país, con liquidación en pesos, de títulos valores externos, entendiéndose por tales a los títulos valores emitidos por no residentes.

La Sociedad continuará monitoreando los eventos que puedan continuar ocurriendo que impacten en su negocio. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "IASB", por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las normas contables profesionales ("NCP").

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 10 de noviembre de 2022.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales.


Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, la compensación sobre derechos de apreciación de acciones y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de septiembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio/período anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubica desde 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

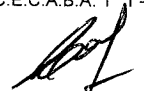
A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina IPC Nacional INDEC a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 66,07% y 36,96% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado de situación financiera


- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.
- (ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- (iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
 - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
 - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 14.3.2).
- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
 - Propiedad, planta y equipo.
 - Capital, prima de emisión, reserva legal, reserva facultativa, otras reservas y resultados no asignados.
 - Cuentas de ingresos y gastos.
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.


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

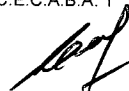
En la Nota 8 se detallan los efectos resultantes de este proceso.

Reexpresión del estado del resultado integral

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios (“Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda” o “RECPAM”) se presenta en una partida separada del resultado del período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
- (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa.


El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio se presentan en pesos argentinos que, a su vez, es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Ingresos por alquileres	3.955.251	4.327.636	1.278.330	1.460.233
Ingresos por servicios	892.329	866.855	298.195	300.555
Total ingresos por alquileres y servicios	4.847.580	5.194.491	1.576.525	1.760.788


4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS


	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	1.018	88	355	-
Servicios administrativos, netos de costos	87	19.699	-	7.076
Diversos	305	517	305	-
Total otros ingresos operativos	1.410	20.304	660	7.076

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Contingencias (Anexo D)	1.014.001	38.684	570.115	5.428
Remuneraciones y cargas sociales	31.760	41.882	5.749	17.985
Consultoría y honorarios profesionales	23.076	42.088	18.477	2.993
Intereses	9.221	43	7.166	28
Otros impuestos	1.406	1.823	89	578
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	380	-	209
Diversos	10.393	7.589	8.305	1.651
Total otros gastos operativos	1.089.857	132.489	609.901	28.872

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

6. INGRESOS FINANCIEROS


	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	1.304.788	736.875	943.479	35.754
Resultado por tenencia de FCI	973.169	496.440	(324.233)	625.181
Resultado por operaciones de ON propias	177.055	60.674	177.055	-
Intereses ganados	10.724	21.241	(115)	16.295
Intereses ganados por ON propias	-	19.241	-	-
Total ingresos financieros	2.465.736	1.334.471	796.186	677.230

7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	3.927.901	3.140.855	1.090.428	952.605
Diferencia de cambio, neta	2.862.796	1.942.244	1.081.784	351.932
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	752.698	706.729	320.555	228.831
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	236.929	215.925	83.499	(14.212)
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	183.561	310.153	59.009	97.972
Otros impuestos	18.184	1.001	17.315	223
Honorarios profesionales	7.391	20.000	1.939	9.523
Resultado por venta de Bonos	-	356.937	-	177.815
Diversos	9.742	8.832	8.908	4.617
Total costos financieros	7.999.202	6.702.676	2.663.437	1.809.306

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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


	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	2.654.675	(2.333.735)	1.310.496	448.595
Impuesto a las ganancias del período	2.654.675	(2.333.735)	1.310.496	448.595

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y el resultado contable multiplicado por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
Resultado antes de Impuestos	(4.880.050)	(7.246.996)	(988.682)	(2.050.076)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	1.708.018	2.536.449	346.039	717.527
Ganancias (gastos) no deducibles/gravables impositivamente	946.657	(1.852.753)	964.457	(488.729)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	-	(3.017.431)	-	219.797
Ganancia (cargo) por impuesto a las ganancias del período	2.654.675	(2.333.735)	1.310.496	448.595

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y el cargo a resultados para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del periodo de 9 meses finalizado el	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	30-09-2021
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	1.968.502	2.762.070	(793.568)	(1.330.263)
Valor actual de instrumentos financieros	129.121	123.190	5.931	41.734
Previsión de activo por impuesto diferido	(1.959.277)	(2.431.150)	471.873	-
Subtotal	138.346	454.110	(315.764)	(1.288.529)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(9.425.358)	(11.696.977)	2.271.619	(1.517.119)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(548.186)	(1.169.239)	621.053	325.751
Otros ingresos diferidos	(316.885)	(361.883)	44.998	160.319
Gastos de préstamos diferidos	(15.717)	(48.498)	32.781	(13.830)
Diversos	(17)	(5)	(12)	(327)
Subtotal	(10.306.163)	(13.276.602)	2.970.439	(1.045.206)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(10.167.817)	(12.822.492)	2.654.675	(2.333.735)

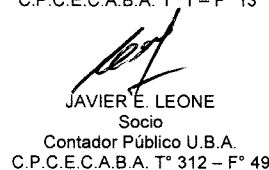
La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

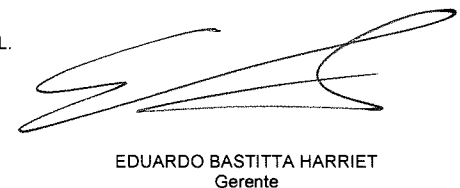
	2022	2021
Al inicio del ejercicio	(12.822.492)	(10.427.719)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	2.654.675	(2.333.735)
Al cierre del período	(10.167.817)	(12.761.454)

La Sociedad compensa activos y pasivos por impuestos si y sólo si tiene un derecho legalmente exigible para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los activos y pasivos por impuestos diferidos se relacionan con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

El siguiente es el detalle de quebrantos por año de vencimiento (valores ajustados por inflación):

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2018	1.078.367	2023
2019	2.826.977	2024
2020	1.718.945	2025
	<u>5.624.289</u>	

Ajuste por inflación impositivo

La Ley N° 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley N° 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- (c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes; y
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

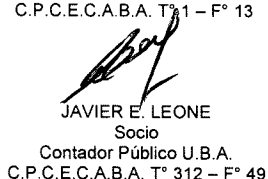
A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado 2019, (en adelante LIG) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Por lo expuesto, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la Administración Fiscal de Ingresos Públicos, teniendo en cuenta la respuesta a la "consulta frecuente 24753174" que este Organismo ha publicado en su página web.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 4.727.006 y ha sido considerada en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido, por este concepto por 1.959.277. De acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad se ha constituido una previsión por el mismo importe.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	397.909	643.292
Anticipos de alquiler	80	16.770
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(22.656)</u>	<u>(34.519)</u>
	375.333	625.543
Corriente		
Depósitos en garantía	164.087	-
Anticipos de alquiler	10.525	843
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(1.645)</u>	<u>-</u>
	172.967	843


Los anticipos de alquiler fueron valuados a su valor nominal de acuerdo con los importes recibidos. Los depósitos en garantía en dólares estadounidenses fueron convertidos al tipo de cambio de cierre para cada período/ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período/ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

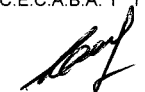
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	48.494.844	59.574.092
Gastos capitalizados	152.215	296.726
Pérdida por revaluó	<u>(6.656.734)</u>	<u>(9.404.419)</u>
Saldo al cierre del período	41.990.325	50.466.399

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	9.426.270	10.984.848
Parque Pilar	9.380.748	10.749.944
Parque Esteban Echeverría	7.766.121	8.964.542
Parque Pacheco	6.660.043	7.742.600
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	33.233.182	38.441.934
Parque Mercado Central	5.272.288	5.946.451
Parque Ciudad	3.484.855	4.106.459
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	8.757.143	10.052.910
Total	41.990.325	48.494.844

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios


Enfoque de Mercado


El Parque Pacheco, el Parque Pilar, el Parque Tortugas y el Parque Esteban Echeverría fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

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

Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, las transacciones y ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 13 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ² (1) al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021)	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	113,7	772,0	130,3	764,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	111,5	757,0	128,6	754,0
Parque Tortugas	75.400	125,1	849,0	146,0	856,0
Parque Pacheco	59.800	111,4	756,0	129,5	759,0

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la elevada brecha cambiaria entre ellos (ver adicionalmente Nota 1) podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados


Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.
- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado ("WACC") de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 30 de septiembre de 2022 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	16,60%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 30 de septiembre de 2022	(467.476)	521.882

Parque Mercado Central


Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires ("CMCBA") aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires ("MCBA") por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 metros cuadrados. La Concesión MCBA establece sobre la etapa 1 un canon mensual de 242 para los primeros 2 años de concesión, que tiene una vida de 30 años desde la aprobación, prorrogable hasta 2 años más en caso de ejercicio por parte de la Sociedad de las opciones mencionadas.

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos con el Directorio de la CMCBA en los que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3 estableciendo un canon mensual de 345 para estas etapas.

Con relación a la etapa 3, la Sociedad asumió la obligación combinada que debía ser cumplida dentro de los 3 años contados a partir de la fecha de firma del contrato de concesión y entrega del espacio a la Sociedad (antes de Mayo de 2022) consistente en: (i) la construcción de una nave logística triple A y (ii) que la inversión comprometida en (i) no sea inferior a USD 23.111.200. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad está negociando con la CMCBA modificaciones a los términos del contrato que incluyen entre otras, la extensión del plazo para la ejecución de las obras antes mencionadas por entre uno y dos años, a cambio de ajustar el canon mensual de la concesión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Las inversiones ya realizadas en las etapas 1 y 2 exceden el mínimo de inversión requerido bajo sus respectivos acuerdos de concesión por USD 10.944.033 y podrán ser computados por la Sociedad para cumplir con ese requisito de inversión. Esto reduce la inversión necesaria para la Sociedad requerida para cumplir con el punto (ii) de la obligación combinada para la etapa 3, a USD 12.167.167, aunque dicha suma podría no ser suficiente para cumplir con la obligación de construir la obra prevista según las especificaciones del contrato de concesión respectivo.

Si no se llegara a un acuerdo con la CMCBA, no extendiéndose los plazos para el cumplimiento de la ejecución de las obras y de configurarse un incumplimiento total bajo la concesión, la CMCBA podría rescindir unilateralmente la concesión de dicha etapa y ejecutar la garantía de cumplimiento equivalente a hasta el 5% (USD 1.155.560) del valor de las obras comprometidas. Para el caso que se obtenga la prórroga en el plazo de ejecución de obras y la Sociedad iniciara la construcción, pero no finalizase las obras comprometidas, el riesgo asumido por la Sociedad en el caso de un incumplimiento (es decir, cuando las obras de construcción comienzan y no se completan) podría ser tan alto como el costo de finalizar la obra de la nave logística triple A requerida por la concesión (muy por encima del costo de ejecución de la garantía de cumplimiento mencionado anteriormente).

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad tiene derechos sobre 211.215 m² (zonas E1, E2 y E3) de los cuales 66.032 m² (zona E3) se encuentran disponibles para futuros desarrollos y sujetos a negociaciones de buena fe entre la CMCBA y la Sociedad.

Parque Ciudad

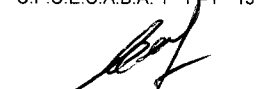
El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con el pago del precio de la cesión de los derechos de concesión por 78 millones de pesos (nominales).

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor razonable por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021	ARS (miles)	USD	ARS (miles)
Parque Mercado Central	74.700	70,55	478,91	68,72	466,47
Parque Ciudad	41.300	84,38	572,78	87,30	592,58

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	1.150.104	1.258.003
Gastos capitalizados (costo de construcción)	977.488	122.115
Otros gastos capitalizados	111.614	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	683.557	-
Pérdida por revalúo	(243.365)	(182.451)
Saldo al cierre del período	<u>2.679.398</u>	<u>1.197.667</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	1.414.082	230.052
Parque Esteban Echeverría	276.646	298.990
Parque Pacheco	400.454	578
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	2.091.182	529.620
Parque Mercado Central	555.436	594.015
Depósito urbano Maza	32.780	26.469
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	588.216	620.484
Total	<u>2.679.398</u>	<u>1.150.104</u>

Durante el mes de marzo de 2022 se comenzó la obra del tercer depósito del parque Tortugas, transfiriéndose el terreno para futuros desarrollos a obra en construcción.

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron de 111.614.

Todas las propiedades de inversión en construcción se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno, en caso de corresponder.

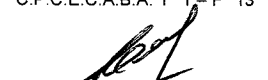
Depósito urbano Maza

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad se encuentra tramitando los permisos de obra para el desarrollo de este depósito.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	4.589.402	5.465.091
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(683.557)	-
Pérdida por revalúo	(493.914)	(664.705)
Saldo al cierre del período	<u>3.411.931</u>	<u>4.800.386</u>

Para estimar el valor de las propiedades, el tasador consideró el enfoque de mercado.

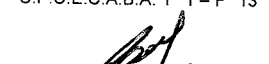
	Área terreno (m ²) al		Valor razonable por m ²			
			30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pacheco	95.357	95.357	16,9	115,0	19,3	113,0
Parque Pilar	130.684	130.684	8,7	59,0	10,2	60,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	67.943	9,7	66,0	10,7	63,0
Parque Tortugas	-	33.673	17,8	121,0	20,3	119,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	1.615.511	10.966	1.838.115	10.775
Parque Pilar	1.135.837	7.710	1.337.602	7.841
Parque Esteban Echeverría	660.583	4.484	730.128	4.280
Parque Tortugas	-	-	683.557	4.007
	<u>3.411.931</u>	<u>23.160</u>	<u>4.589.402</u>	<u>26.903</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 30 de septiembre de 2022 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 30 de junio de 2022. La cual a esa fecha y al 31 de diciembre de 2021 fueron efectuadas por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

El valor de las propiedades de inversión abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Pilar	10.516.586	12.087.546
Parque Tortugas	10.578.581	11.880.100
Parque Esteban Echeverría	8.703.361	9.993.679
Parque Pacheco	8.401.192	9.581.041
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	5.823.015	6.532.645
Parque Ciudad ⁽¹⁾	3.486.621	4.098.382
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	32.781	26.469
Subtotal	<u>47.542.137</u>	<u>54.199.862</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	539.517	34.488
Total	<u>48.081.654</u>	<u>54.234.350</u>

(1) Parque sobre terrenos concesionados valuado a través de flujos de fondos descontados.


(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terrenos concesionados.

El valor razonable de las propiedades de inversión clasificado en edificios, terrenos construidos/en construcción y terrenos para futuros desarrollos se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Edificios sobre terrenos propios	27.803.866	31.547.137
Edificios sobre terrenos concesionados	9.309.636	10.631.027
Terrenos construidos y en construcción	7.016.704	7.432.296
Terrenos para futuros desarrollos	3.411.931	4.589.402
Anticipos de obra y otros gastos de capital	539.517	34.488
	<u>48.081.654</u>	<u>54.234.350</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas


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

- a) El nivel de jerarquía del valor razonable (por ejemplo, Nivel 2) dentro del cual las mediciones del valor razonable fueron categorizadas en su totalidad.
- b) Los datos del Nivel que son observables, directa o indirectamente. Si un dato observable requiere un ajuste utilizando un dato no observable y ese ajuste resulta en una medición del valor razonable significativamente mayor o menor, la medición resultante es categorizada como Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Si un precio cotizado es un dato de Nivel 2, y el ajuste es un dato no observable que es significativo para la medición total, la medición es categorizada como Nivel 3.
- c) Una descripción de las técnicas de valuación aplicadas.
- d) Los datos utilizados en la medición del valor razonable.

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	94,1 – 126,8	639,0 – 861,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	11,9 – 19,2	80,9 – 130,4
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	90,7 – 128,9	616,0 – 875,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	7,6 – 9,9	51,8 – 67,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	104,0 – 155,9	706,0 – 1.058,0
Parque Tortugas (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	13,2 – 20,5	89,9 – 139,1

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	104,4 – 124,2	709,0 – 843,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	7,2 – 11,8	49,0 – 80,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	70,1 – 71,0	475,9 – 481,9
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	83,9 – 84,8	569,7 – 575,9

Descripciones y definiciones

El cuadro precedente incluye las siguientes descripciones y definiciones relacionadas con las técnicas de valuación y datos clave observables realizadas en la determinación del valor razonable:

Enfoque de mercado

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones y ofertas de venta comparables. La unidad de comparación aplicada por el valuador es el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Flujos de fondos descontados

Flujo de fondos descontados basados en supuestos de valuación no observables.

Precio por metro cuadrado (terreno)


Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

Precio por metro cuadrado observable por la totalidad de la propiedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	15.909	16.354
Aumentos (1)	3.558	3.833
Amortización (Anexo B)	<u>(4.614)</u>	<u>(3.856)</u>
Saldo al cierre del período	<u>14.853</u>	<u>16.331</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución del rubro propiedad, planta y equipo es la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	188.448	229.660
Aumentos	17.440	15.467
Valor residual de las bajas	-	(380)
Depreciación (Anexos A y B)	<u>(50.209)</u>	<u>(49.646)</u>
Saldo al cierre del período	<u>155.679</u>	<u>195.101</u>

La evolución de los valores de origen y de las depreciaciones acumuladas del rubro propiedad, planta y equipo se expone en el Anexo A.


13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	5.467
Crédito por impuesto a las ganancias	62.235	67.297
Valor actual créditos fiscales	<u>(45.757)</u>	<u>(28.757)</u>
	<u>19.770</u>	<u>44.007</u>
Corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	153.529	244.368
Otros diversos	25.618	13.500
Valor actual créditos fiscales	<u>(52.923)</u>	<u>(28.905)</u>
	<u>126.224</u>	<u>228.963</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES (Cont.)

El siguiente es el desglose de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta por año de vencimiento:

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2014	149	2024
2015	448	2025
2016	821	2026
2017	1.874	2027
	<u>3.292</u>	

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	435.793	375.585
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	-	(68)
	<u>435.793</u>	<u>375.517</u>

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

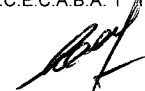
Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 26 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

El siguiente es un análisis de antigüedad de los créditos por ventas:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No vencidas	252.597	229.862
Vencidas hasta 30 días	94.666	99.997
Vencidas entre 30-60 días	62.770	11.474
Vencidas entre 60-180 días	22.613	33.037
Vencidas entre 180-365 días	3.147	1.148
Vencidas a más de 365 días	-	68
	<u>435.793</u>	<u>375.586</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	-	(68)
	<u>435.793</u>	<u>375.518</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PÁBLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 21)	293	473
	<u>293</u>	<u>473</u>

Para términos y condiciones relacionados con créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 21.

14.3 Deudas financieras

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.1.1)	4.105.012	9.166.235
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.1.2)	5.308.543	6.689.328
Arrendamientos (Nota 23)	242.898	274.994
	<u>9.656.453</u>	<u>16.130.557</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.1.1)	1.165.643	2.584.308
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.1.2)	685.868	797.879
Pagarés bursátiles (Nota 14.3.2)	738.280	-
Arrendamientos (Nota 23)	50.296	56.001
	<u>2.640.087</u>	<u>3.438.188</u>


A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2022 ⁽¹⁾	229.313
2023	2.599.050
2024	4.788.907
2025	670.963
2026	668.123
En adelante	3.389.137
	<u>12.345.493</u>

(1) Por el período de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2022.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.1 Obligaciones negociables

14.3.1.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	30 de septiembre de 2022			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	7.876.752	1.160.402	5.037	(2.889)	1.162.550
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 ⁽¹⁾	4.111.856	10.481	(14.232)	4.108.105
						5.272.258	15.518	(17.121)	5.270.655

(1) Importes expresados en UVAs.

El 1 de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables ("ON") por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad colocar diversas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación.

Con fecha 21 de octubre de 2022, la CNV aprobó la prórroga de la vigencia del programa por 5 años adicionales, siendo la nueva fecha de finalización de la vigencia el 1° de diciembre de 2027.


La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las Obligaciones Negociables ("ONs") Clase 2 y 3 emitidas el 21 de noviembre de 2018.

El 7 de julio de 2020, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 4, por un monto de hasta 41.704.442 UVAs (equivalente a 2.300.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 14 de julio de 2020 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 4 por 2.150.000 (equivalente a 38.984.587 UVAs) 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 14 de julio de 2022. Los fondos provenientes de la emisión fueron destinados a: cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado, realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos y financiar el giro comercial de nuestro negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

El 15 de septiembre de 2020, el BCRA dictó la comunicación "A" 7106, que establece que quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020). Las ON Clase 1 tenían su único vencimiento de capital el 18 de diciembre de 2020 y por lo tanto estaban comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y dio cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 4 diciembre de 2020, y de acuerdo con el plan de refinanciación presentado al BCRA, la Sociedad pagó anticipadamente USD 19.185.775 de capital de la ON Clase 1 que habían sido emitidas el 18 de diciembre de 2017 y la totalidad de los intereses devengados a esa fecha, y por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5. Estos títulos fueron emitidos en la misma fecha, con vencimiento a 30 meses, es decir, el 4 de junio de 2023, con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y una única amortización de capital al vencimiento.

El 19 de febrero de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 6, por un monto de 26.576.111 UVAs (equivalente a 1.800.000 aproximadamente) con vencimiento a 42 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON Clase 6 el 24 de febrero de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: 1.800.000 (equivalente a 26.576.111 UVAs) con una tasa fija del 2,48% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y con una única amortización de capital al vencimiento el 24 de agosto de 2024. Se trata de la primera ON sustentable (verde + social) emitida por una Compañía privada en la República Argentina.

Con fecha 25 de febrero de 2021, el BCRA emitió la comunicación "A" 7230, por la cual extendió la aplicación del punto 7 de la Comunicación "A" 7106 a los vencimientos de capital programados hasta el 31 de diciembre de 2021, estableciendo en el equivalente a USD 2.000.000, el monto por mes calendario por el cual los deudores accederían al Mercado libre único de cambios ("MULC") para la cancelación del capital de dichos endeudamientos sin necesidad de presentar el plan de refinanciación requerido bajo la Com. "A" 7106. Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (el "Note Purchase Agreement" con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios ya sea por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Comunicación "A" 7106.

El 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.

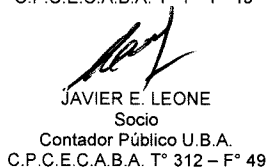
El 14 de julio de 2022, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 4 al vencimiento.

El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVAs de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVAs valor nominal a un precio de 106%, pagando por ellas 9.736.214 UVAs (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022. Adicionalmente, el 15 de septiembre de 2022, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado de la totalidad de las UVAs en circulación de estas ON, esto es 14.209.172 UVAs valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 14.351.264 UVAs (2,1 mil millones de pesos) más los intereses devengados hasta ese momento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 17 de agosto de 2022, la Sociedad realizó una operación de venta en el mercado secundario por un valor nominal de USD 1.254.091 de las ON Clase 5 que poseía en cartera.

14.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	30 de septiembre de 2022			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	18.048.780	2.658.947	17.531	(12.140)	2.664.338
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	18.048.780	2.658.947	17.735	(12.140)	2.664.542
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	4.512.195	664.736	3.831	(3.036)	665.531
					40.609.755	5.982.630	39.097	(27.316)	5.994.411


La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.


Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés “Note Purchase Agreement” para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a DFC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía (“BST”).

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC-DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021. Los fondos resultantes del financiamiento fueron destinados a financiar la construcción y expansión de parques logísticos de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Con fecha 23 de diciembre de 2019, OPIC notificó que -efectivo a partir del 1° de enero de 2020- las funciones, personal, activos y pasivos de OPIC serían transferidos al "United States International Development Finance Corporation" (la "DFC"), una agencia de los Estados Unidos de América. La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los EEUU. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la "Development Credit Authority" (que previamente estaba dentro de USAID). Esta transferencia estaba contemplada en el Note Purchase Agreement y en los Acuerdos de Suscripción de las ON privadas emitidas y suscriptas inicialmente por OPIC.

Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el First Republic por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de septiembre de 2022 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el First Republic Bank de Estados Unidos por un monto de USD 3.411.975 (equivalente a 502.652). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente.


14.3.2 Pagarés bursátiles

#	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Valor nominal	30 de septiembre de 2022		
						Intereses a devengar	Costos netos de emisión asociados	Total
1	ARS	73,25%	74,73%	05-09-2023	349.451	(137.223)	(1.290)	210.938
2	ARS	73,25%	74,73%	05-09-2023	349.451	(137.223)	(1.290)	210.938
3	ARS	73,25%	74,73%	05-09-2023	349.451	(137.223)	(1.290)	210.938
4	ARS	73,25%	74,73%	05-09-2023	174.724	(68.612)	(646)	105.466
					1.223.077	(480.281)	(4.516)	738.280

El 5 de septiembre de 2022, la Sociedad procedió a librar 4 pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores ("MAV") con las siguientes condiciones: valor nominal total de 1.223.077 (3 de ellos por 349.451 y uno por 174.724) con una tasa fija del 73,25% de interés nominal anual, y con pago en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 5 de septiembre de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad ascendió a 700.000.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Deudas comerciales	75.389	34.962
Provisiones para gastos	51.727	53.246
Deudas por obras en construcción	40.431	20.610
	<u>167.547</u>	<u>108.818</u>

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

14.5 Valores razonables


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

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Activos financieros				
Otros activos	726.390	853.367	726.390	853.367
Depósitos en garantía	502.652	582.051	502.652	582.051
Créditos por ventas	435.793	375.517	435.793	375.517
Inversiones transitorias	3.104.797	8.033.398	3.104.797	8.033.398
Efectivo y equivalentes (1)	23.419	141.299	23.419	141.299
Pasivos financieros				
Deudas financieras	12.296.540	19.568.745	12.926.568	19.461.145
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	167.547	108.818	167.547	108.818
Depósitos en garantía	537.695	608.773	537.695	608.773
Otros pasivos	293	473	293	473
Deudas con partes relacionadas	2.546.091	2.832.863	2.546.091	2.832.863

(1) De los cuales 2.121 y 13.467 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	726.390	-
Depósitos en garantía	502.652	-
Créditos por ventas	435.793	-
Inversiones transitorias	3.104.797	-
Efectivo y equivalentes	23.419	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	4.640.626	8.285.942
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	167.547	-
Depósitos en garantía	-	537.695
Otros pasivos	293	-
Deudas con partes relacionadas	2.546.091	-


La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	853.367	-
Depósitos en garantía	582.051	-
Créditos por ventas	375.517	-
Inversiones transitorias	8.033.398	-
Efectivo y equivalentes	141.299	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	11.858.143	7.603.002
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	108.818	-
Depósitos en garantía	-	608.773
Otros pasivos	473	-
Deudas con partes relacionadas	2.832.863	-

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

Nivel 1:

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

Nivel 2:


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

15. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	726.390	853.367
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	7.257	24.198
Gastos de alquiler a devengar	1.894	4.094
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	1.842	2.132
Diversos	3.159	18.368
	<u>740.542</u>	<u>902.159</u>
Corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	18.257	21.971
Seguros a devengar	9.905	1.212
Gastos pagados por adelantado	2.499	6.440
Gastos de alquiler a devengar	958	1.590
	<u>31.619</u>	<u>31.213</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

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

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

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

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

Ante esta situación, la Sociedad resolvió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión por la suma de 1.432.090 con el correspondiente pasivo. A la fecha de estos estados financieros condensados de período intermedio el Pago Inicial está registrado en otros créditos no corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto con la penalidad y demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del período.

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

El 12 de agosto de 2022, la Jueza interviniente emitió el fallo de primera instancia mediante el cual rechazó la demanda e impuso a la Sociedad los gastos judiciales por un monto aproximado de 600.000. La Sociedad ha apelado la decisión, incluyendo el monto impuesto por costas en primera instancia, y se espera una sentencia de segunda instancia para la primera mitad del año de 2023. En caso de que la segunda instancia confirme el fallo de primera instancia (adverso para la Sociedad), el Boleto de Compraventa quedará vigente teniendo que perfeccionarse la compra del terreno, abonando el saldo del precio más los intereses correspondientes.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad y de sus asesores legales, no se esperan impactos económicos desfavorables que puedan afectar materialmente la situación económica y financiera de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio

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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

Los Vendedores han manifestado, tanto en el intercambio epistolar previo al inicio de la demanda, como en la mediación, que tienen intención de accionar contra la Sociedad antes de la prescripción (que operaría en o antes de febrero de 2025) para que cumplan con sus obligaciones bajo el Boleto de Compraventa.

Asimismo, en el marco del expediente de viabilidad urbanística iniciado por los Vendedores ante la Municipalidad de Tigre para la aprobación de la subdivisión del inmueble, el Municipio dispuso ciertas condiciones para la aprobación de la subdivisión, entre ellas (i) la ejecución de ciertas obras de infraestructura (las "Obras de Infraestructura") por parte de los Vendedores, y (ii) dictó una interdicción de la totalidad de las parcelas del inmueble en virtud de la cual no podrían otorgarse derechos reales sobre ninguna de dichas parcelas. A efectos de que se liberara la interdicción sobre la parcela C, y permitir la transferencia de dominio en favor de la Sociedad, ésta contrató un seguro de caución por la suma de 50.000 (cincuenta millones de pesos) en garantía de la obligación de los Vendedores de ejecutar las Obras de Infraestructura (el "Seguro de Caución"), que fue presentado por los Vendedores en el expediente municipal. Una vez resuelto el Boleto de Compraventa, la Sociedad notificó a la Municipalidad de Tigre la resolución del Boleto de Compraventa, y solicitó la devolución del Seguro de Caución.

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

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

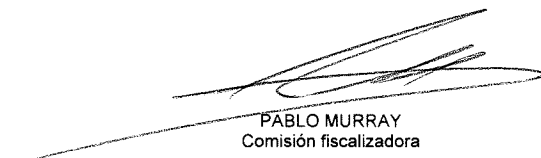
16. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS


16.1. Inversiones transitorias

Denominación y características	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
	Valor de libros	Valor de libros
Fondos comunes de inversión (a)	3.104.794	7.820.159
Money Market First Republic Bank (b)	3	213.239
Total	3.104.797	8.033.398

- (a) De los cuales 157.083 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022. Anexo C.
(b) En moneda extranjera. Anexo C.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

16.2. Otros activos financieros

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

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

El SAFE suscrito vence el 31 de diciembre de 2024. El documento establece entre otras cosas: (i) la valuación máxima de CHLLC a la que la Sociedad podrá recibir su participación en el capital social de CHLLC; y (ii) cuáles son los eventos que determinan la conversión del SAFE en capital social de CHLLC (Ronda de Capital, Evento de Liquidez, o Evento de Disolución). Si a la fecha de vencimiento, no tuvo lugar ninguno de los supuestos de conversión mencionados, la Sociedad podrá extender el vencimiento del SAFE por un período de 12 meses adicionales, o convertirlo en capital social de CHLLC.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	35.483	20.205
Impuesto al valor agregado a pagar	104.890	127.760
Diversos	1.125	789
	<u>141.498</u>	<u>148.754</u>


18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES


El siguiente es el detalle de efectivo:


	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efectivo en bancos (a)	23.306	141.160
Efectivo en caja	113	139
	<u>23.419</u>	<u>141.299</u>

(a) De los cuales 2.121 y 13.467 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente. Anexo C.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Provisión bonus	122.636	60.499
Provisión vacaciones	46.807	46.318
Sueldos y cargas sociales a pagar	20.415	20.427
	<u>189.858</u>	<u>127.244</u>

Derechos de apreciación de acciones

En enero de 2015 se otorgó a ciertos funcionarios de la Sociedad derechos de apreciación de acciones (SARs), a ser cancelados en efectivo o con capital de uno de los cuotapartistas indirectos, a opción del beneficiario. La mitad de los derechos de apreciación de acciones otorgados se devengaron anualmente (SARs I), durante un período de dos años a partir de la fecha de su otorgamiento. La otra mitad (SARs II) se adquiriría en la medida en que se cumplan ciertos objetivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 los SARs I se encontraban totalmente devengados.

El 10 de abril de 2020 la Sociedad canceló en efectivo la totalidad del pasivo por los SARs I y II.

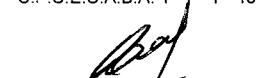
En diciembre de 2017, la Sociedad celebró nuevos acuerdos SAR con ciertos funcionarios y empleados.


La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotapartes de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022 y fue extendida de común acuerdo hasta el 30 de noviembre de 2022. Al 30 de septiembre de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encuentra totalmente devengada.

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un nuevo acuerdo SAR con personal clave. Al igual que en los casos anteriores, la compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos se pueden liquidar en acciones de la Sociedad o por parte de su sociedad controlante, en función de las características específicas de los eventos de liquidez que determinen el pago. Se devengan hasta el 31 de diciembre de 2024, habiéndose devengado el 55% al 30 de septiembre de 2022 y el 40% al 31 de diciembre de 2021.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

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

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Al inicio del ejercicio	376.430	335.655
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	4.940	-
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	5.616	-
Saldo al cierre del período	<u>386.986</u>	<u>335.655</u>

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y previsiones actuales y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que puedan tener lugar. La volatilidad esperada refleja la suposición de que la volatilidad histórica en un período similar al de la vida de las opciones es indicativa de tendencias futuras, lo cual puede no ser necesariamente el resultado real.

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-09-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>

Al 30 de septiembre de 2022, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

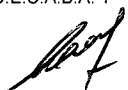
21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	293	473
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	2.476.474	2.731.862
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	69.617	101.001
Total	<u>2.546.384</u>	<u>2.833.336</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Operaciones	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(183.561)	(310.153)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(1.290)	(1.323)
	(184.851)	(311.476)

21.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos diferidos, netos	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	27-10-2022	2.700.000	397.764	11.304	-	409.068
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	27-10-2022	3.250.000	478.790	13.607	-	492.397
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	07-11-2022	2.050.000	302.006	8.583	-	310.589
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	07-11-2022	4.000.000	589.280	16.747	-	606.027
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	07-11-2022	2.000.000	294.640	8.373	-	303.013
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	07-11-2022	1.349.210	198.759	7.861	-	206.620
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	07-11-2022	666.288	98.154	3.070	-	101.224
Serie Priv.9	USD	0,25%	0,74%	04-08-2023	797.947	117.550	72	(469)	117.153
					16.813.445	2.476.943	69.617	(469)	2.546.091


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

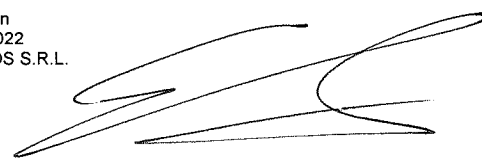
Con fecha 5 de agosto de 2019 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses).

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 5.000.000 (cinco millones de dólares estadounidenses).

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 y Serie Priv. 4 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables fue destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a: (i) las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017 celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales, el cual como se menciona en Nota 14.3.1 fue cancelado con fecha 16 de julio de 2020, y (ii) bajo el "Non purchase agreement" ("NPA") suscripto con DFC de fecha 22 de agosto de 2019.

Con fecha 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 1,5% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1 a 5, 7 y 8 al 22 de diciembre de 2022.

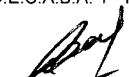
Al igual que con las series 1 a 6, el titular de las Obligaciones Negociables acordó que las series 7 y 8 fueran subordinadas al NPA de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

Con fecha 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 29 de septiembre de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 2% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Con fecha 29 de octubre de 2021, la Sociedad obtuvo una dispensa por parte de DFC al acuerdo de subordinación que le permitió cancelar con fecha 24 de noviembre de 2021 el capital y los intereses devengados de la Serie 6 a PLA LLC por un total de USD 5.753.472 equivalente a 578.627.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Con fecha 5 de agosto de 2022, la Sociedad emitió una novena serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 9), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 797.947 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 4 de agosto de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

Esta valoración es realizada cada período mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el cual opera la parte relacionada.

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2022</u> <u>al 30-09-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>al 30-09-2021</u>
Beneficios de corto plazo	(269,553)	(204.941)
Pagos basados en acciones	(10,556)	-
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(280,109)	(204.941)

Los montos informados en el cuadro precedente corresponden a las compensaciones devengadas durante el período informado y relacionadas con el personal administrativo clave.

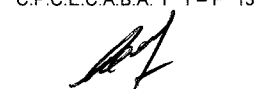
22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado.

Con fecha 11 de abril de 2022, la Reunión de Socios dispuso absorber el resultado del ejercicio anterior por la suma 11.014.505 contra el saldo existente de las cuentas Reserva facultativa, Reserva legal, Ajuste a la prima de emisión, Prima de emisión y su remanente contra Ajustes al capital.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS

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

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

El 1° de enero de 2019, la Sociedad ha hecho uso de la opción del método retrospectivo modificado que le permite aplicar los requerimientos de la nueva norma desde la fecha de aplicación inicial y, por lo tanto, no ha ajustado las cifras del ejercicio anterior.

Al 30 de septiembre de 2022 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 9,18% en dólares.

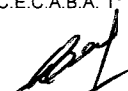
El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho arrendamiento. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Parque Mercado Central se utilizó una tasa de interés en dólares del 12,55%.

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

Año	Monto
2022 (restante)	13.006
2023	49.080
2024	30.279
2025	24.192
2026	21.353
En adelante	155.284
	293.194

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

La Sociedad como arrendadora

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

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2022 (restante)	1.181.822
2023	4.336.922
2024	3.838.891
2025	3.261.452
2026	2.820.433
En adelante	5.484.379
	20.923.899


24. GARANTÍAS

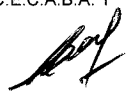
La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre de 2022:

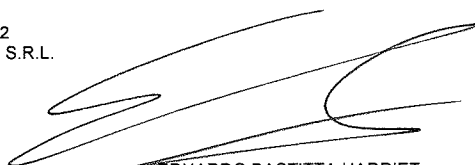
Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (ex OPIC) (mencionado en la Nota 14.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el First Republic Bank.
- una garantía de cumplimiento equivalente a hasta USD 1.155.560 en virtud de los compromisos de inversión sobre la etapa 3 del contrato de concesión con el CMCBA.
- una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

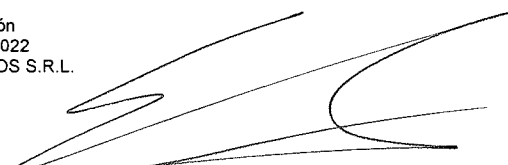
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-11-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

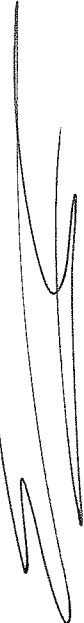
Anexo A

Cuenta principal	2022				Al cierre del periodo/ ejercicio
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Valores de origen	
Mejoras de oficina	84.947	2.380	(976)		86.351
Instalaciones	215.150	7.029	-		222.179
Equipos	33.555	5.249	-		38.804
Maquinarias y herramientas	34.098	2.782	-		36.880
Totales 30-09-2022	367.750	17.440	(976)		384.214
Totales 31-12-2021	343.928	25.324	(1.502)		367.750
Totales 30-09-2021	343.928	15.468	(1.502)		357.894

Cuenta principal	2022				Al cierre del periodo/ ejercicio	Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Bajas	Del periodo/ ejercicio (Anexo B)	Depreciaciones			
Mejoras de oficina	34.775	(976)	13.072		46.871	39.480	50.172
Instalaciones	99.990	-	28.180		128.170	94.009	115.160
Equipos	22.837	-	4.794		27.631	11.173	10.718
Maquinarias y herramientas	21.700	-	4.163		25.863	11.017	12.398
Totales 30-09-2022	179.302	(976)	50.209		228.535	155.679	
Totales 31-12-2021	114.269	(1.117)	66.150		179.302		188.448
Totales 30-09-2021	114.269	(1.122)	49.646		162.793		195.101

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y
TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

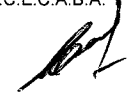
Anexo B

Concepto	9 meses del 01-01 al 30-09 de				2021
	2022				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	38.893	56.101	277.450	372.444	396.004
Electricidad, gas y comunicaciones	308.188	-	427	308.615	237.383
Impuesto sobre ingresos brutos	-	173.571	-	173.571	198.744
Gastos de mantenimiento	149.632	-	1.658	151.290	160.222
Otros Impuestos y tasas	134.951	340	27.230	162.521	152.437
Vigilancia y seguridad	115.379	-	-	115.379	111.013
Honorarios	8.124	4.519	77.729	90.372	95.025
Alquileres	35.478	-	17.189	52.667	51.303
Depreciación de propiedad, planta y equipo	12.759	-	37.450	50.209	49.646
Seguros	23.279	-	-	23.279	27.221
Promoción y publicidad	-	10.151	-	10.151	8.200
Beneficios al personal	975	39	8.565	9.579	6.259
Movilidad, viáticos y representación	841	-	4.785	5.626	5.347
Amortización de activos intangibles	144	-	4.470	4.614	3.856
Gastos bancarios	-	-	3.232	3.232	2.938
Responsabilidad social empresarial	-	2.117	-	2.117	2.501
Incobrables	-	1.311	-	1.311	5
Diversos	9.044	703	7.539	17.286	23.141
Total al 30-09-2022	837.687	248.852	467.724	1.554.263	
Total al 30-09-2021	761.967	266.705	502.573		1.531.245

Concepto	3 meses del 01-01 al 30-09 de				2021
	2022				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	11.904	11.640	82.372	105.916	149.259
Electricidad, gas y comunicaciones	107.876	-	145	108.021	89.527
Impuesto sobre ingresos brutos	-	56.206	-	56.206	68.551
Gastos de mantenimiento	50.924	-	660	51.584	53.263
Otros Impuestos y tasas	50.331	(1.469)	5.668	54.530	50.411
Honorarios	2.491	1.481	29.832	33.804	43.497
Vigilancia y seguridad	43.956	-	-	43.956	33.443
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.026	-	13.664	16.690	16.557
Seguros	7.535	-	-	7.535	8.586
Movilidad, viáticos y representación	322	-	1.493	1.815	2.733
Promoción y publicidad	-	4.631	-	4.631	2.625
Beneficios al personal	310	(4)	3.407	3.713	2.583
Depreciación de activos intangibles	27	-	1.764	1.791	1.315
Responsabilidad social empresarial	-	1.048	-	1.048	1.072
Gastos bancarios	-	-	967	967	664
Incobrables	-	36	-	36	5
Alquileres	15.993	-	5.175	21.168	(3.506)
Diversos	3.091	229	1.535	4.855	11.731
Total al 30-09-2022	297.786	73.798	146.682	518.266	
Total al 30-09-2021	244.308	100.957	187.051		532.316

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Cifras expresadas en miles)

Anexo C

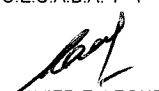
	2022			2021	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
Activo					
Activo no corriente					
Depósitos en garantía	USD	3.197	147,32	471.022	545.425
Otros activos	USD	4.943	147,32	728.232	855.499
Total del activo no corriente		8.140		1.199.254	1.400.924
Activo corriente					
Efectivo	USD	14	147,32	2.121	13.467
Inversiones transitorias	USD	1.066	147,32	157.086	213.239
Depósitos en garantía	USD	215	147,32	31.630	36.626
Otros activos	USD	-	147,32	-	324
Total del activo corriente		1.295		190.837	263.656
Total del activo		9.435		1.390.091	1.664.580
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	36.220	147,32	5.335.858	7.870.178
Depósitos	USD	1.798	147,32	264.810	488.362
Total del pasivo no corriente		38.018		5.600.668	8.358.540
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	12.567	147,32	1.851.308	803.837
Depósitos	USD	1.103	147,32	162.442	-
Remuneraciones y cargas sociales	USD	832	147,32	122.636	60.499
Deudas con partes relacionadas	USD	17.286	147,32	2.546.560	2.833.197
Total del pasivo corriente		31.788		4.682.946	3.697.533
Total del pasivo		69.806		10.283.614	12.056.073
Posición neta		(60.371)		(8.893.523)	(10.391.493)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2022.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo D

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Efecto ajuste por inflación	Ref.	Saldo al cierre del período/ ejercicio
Deduccias del activo									
Previsión para deudores incobrables	68	1.311	(1)	(1.018)	(3)	(76)	(285)		-
Previsión de activo por impuesto diferido	2.431.150	1.403.733	(2)	(908.356)		-	(967.250)		1.959.277
Total al 30-09-2022	2.431.218	1.405.044		(909.374)		(76)	(967.535)		1.959.277
Total al 31-12-2021	1.108	2.431.225		(898)		-	(217)		2.431.218

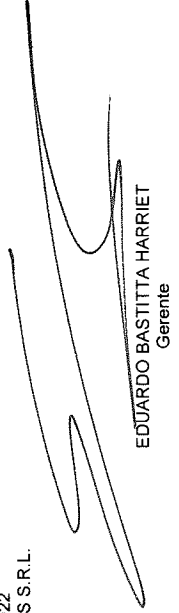
Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero/ utilización	Ref.	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período/ ejercicio
Incluidas en el pasivo							
Previsión para contingencias	68.095	1.014.001	(4)	-		(132.199)	949.897
Total al 30-09-2022	68.095	1.014.001		-		(132.199)	949.897
Total al 31-12-2021	87.541	40.625		(25.242)		(34.829)	68.095

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-11-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores
Plaza Logística S.R.L.
C.U.I.T.: 30-65594238-2
Leandro N. Alem 855, Piso 16,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTE

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2022 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.*



II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, siendo la Gerencia responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los mismos. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes que incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 10 de noviembre de 2022. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia, es decir no hemos evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia relacionadas a cuestiones empresarias de administración, financiación y comercialización.



III. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser mencionadas en este informe. Es por esto que entendemos que los Estados Financieros Condensados mencionados en el apartado I:

(i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, normativa de aplicación y las Normas CNV;

(ii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y

(iii) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlos con nuestra más distinguida consideración.

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

Por la **Comisión Fiscalizadora**:



Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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, Bautec, Tecnipisos, Caputo -actualmente GCDI ex 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 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). 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 los nueve primeros meses 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.
- El 2 de mayo de 2022 se firmó un contrato de locación con Logispack S.A. ("Enviopack") para ocupar un espacio de 6.226 m² en nuestro parque Esteban Echeverría por un lapso de 3 años.
- El 6 de julio de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo, actual inquilino en el Parque Pacheco, mediante el cual se extendió por tres años adicionales el contrato que actualmente poseen. Asimismo, incrementaron el área rentada en 3.600 m² más, pasando de 11.193 m² a 14.793 m².
- El 29 de septiembre de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con DHL Supply Chain, actual inquilino en el parque Ciudad, mediante el cual se extendió por doce meses adicionales el contrato que actualmente.



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

Con relación a los financiamientos durante los nueve primeros meses del año 2022:

- El 14 de julio de 2022, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 4 al vencimiento por un total de 15.845.889 UVA (1,8 mil millones).
- El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVA de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVA valor nominal a un precio de 1,06, pagando por ellas 9.736.214 UVA (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022 más sus intereses corridos.
- El 5 de septiembre de 2022, la Sociedad procedió a librar 4 pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores ("MAV") con las siguientes condiciones: valor nominal total de 1.223.077 (3 de ellos por 349.451 y uno por 174.724) con una tasa fija del 73,25% de interés nominal anual, y con pago en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 5 de septiembre de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad ascendió a 700.000.
- El 15 de septiembre de 2022, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de la ON Clase 7, correspondiente al remanente luego de haber realizado la oferta de pago anticipado según se detalló más arriba. El monto de capital cancelado fue de 14.351.263,72 UVA o (2,1 mil millones).

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de septiembre de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de septiembre con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	3.753.482	8.982.620	7.327.305	6.210.063	3.718.511
Activo no corriente	49.512.984	58.249.818	71.578.880	77.958.311	79.686.158
Total del activo	53.266.466	67.232.438	78.906.185	84.168.374	83.404.669
Pasivo corriente	6.745.131	7.875.105	9.490.533	10.980.457	7.226.752
Pasivo no corriente	20.262.710	29.490.890	27.979.868	28.247.649	27.447.125
Total del pasivo	27.007.841	37.365.995	37.470.401	39.228.106	34.673.877
Patrimonio neto total	26.258.625	29.866.443	41.435.784	44.940.268	48.730.792

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2022.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.229 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 5.086 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 161 millones, menor saldos de créditos fiscales por 45 millones, menor saldo de otros activos por 20 millones y la disminución de 7 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos por ventas por 90 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.655 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 3.282 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 51 millones, incremento de 39 millones de depósitos en garantía, mayor saldo de otros activos por 4 millones, parcialmente compensado por menor saldo de efectivo y equivalentes por 874 millones y menores saldos de créditos fiscales por 847 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.117 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 4.409 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 233 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 118 millones, mayor saldo en otros activos por 28 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 3.671 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.492 millones está dado principalmente por: mayor saldo de efectivo y equivalentes por 1.587 millones, mayores créditos fiscales por 530 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 422 millones, parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 30 millones y de créditos por ventas de 17 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 8.737 millones está dada principalmente por: una disminución de 8.384 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 198 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 124 millones, menor saldo por 40 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por un incremento de 29 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 13.329 millones está dada principalmente por: una disminución de 13.164 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 455 millones, menor saldo de 46 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, y un menor saldo de créditos fiscales por 9 millones, parcialmente compensado por un incremento de 345 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 6.379 millones está dada principalmente por: una disminución de 6.361 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 345 millones, parcialmente compensado por el incremento de 121 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 112 millones y mayores saldos de depósito en garantía por 94 millones.

La disminución en el activo no corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.728 millones está dada principalmente por: una disminución de 1.387 millones de las propiedades de inversión, disminución de depósitos en garantía por 361 millones, disminución de créditos fiscales por 240 millones, parcialmente compensado por el incremento de otros activos por 190 millones y por el incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 70 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 10.358 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 7.212 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 3.502 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 2.350 millones, menor saldo de impuesto diferido por 2.594 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 1.481 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 112 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de la previsión para contingencias por 877 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 79 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 76 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 9 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 104 millones está dado por: menor saldo de deudas financieras por 1.079

Plaza Logística S.R.L.

millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 518 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 109 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 1.545 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 73 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 30 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 6 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.758 millones está dada por: la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.279 millones, menor saldo de impuesto diferido por 859 millones, la disminución en deudas financieras por 794 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 240 millones, menor saldo de cargas fiscales por 40 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.424 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 30 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.554 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 7.221 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 3.120 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 51 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 44 millones, parcialmente compensado por menores deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 4.332 millones, menor saldo de impuesto diferido por 1.364 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 186 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 3.608 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 3.659 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 51 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 8.545 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 255 millones y de la reserva legal por 888 millones; y por el remanente de 1.326 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 11.569 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 11.569 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 2.180 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 3.504 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 3.466 millones y al incremento en otras reservas de 38 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 1.095 millones y la reserva legal en 59 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 2.681 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2019 disminuyó 3.791 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 2.435 millones, a mayores aportes de capital por 1.290 millones y a la constitución de otras reservas por 66 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 9.609 millones y la reserva legal en 564 millones y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones y la capitalización de aportes irrevocables por 240 millones cuyo ajuste al capital ascendía 456 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 nueve meses finalizado el				
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(5.189.143)	(6.700.514)	1.579.072	9.460.562	34.662.604
RECPAM	5.842.559	4.821.723	3.590.947	6.119.384	2.595.601
Resultados financieros	(5.533.466)	(5.368.205)	(5.127.990)	(9.051.713)	(7.942.110)
Impuesto a las ganancias del período	2.654.675	(2.333.735)	(233.253)	(2.023.020)	(7.989.342)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(2.225.375)	(9.580.731)	(191.224)	4.505.213	21.326.753

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2022.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 1.511 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.857 millones, menores gastos de administración por 35 millones y menores gastos de comercialización por 18 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 976 millones y por una menor ganancia bruta por 423 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 8.280 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 8.442 millones, mayores gastos de administración por 188 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 104 millones y en gastos de comercialización por 34 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 488 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 7.881 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 9.070 millones, mayores gastos de comercialización por 49 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 39 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 1.111 millones y por menores gastos de administración por 166 millones.

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se vio disminuida en 25.202 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de: menor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 26.369 millones, mayores gastos de comercialización por 48 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 1.092 millones, mayores ingresos operativos netos por 89 millones y menores gastos de administración por 34 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fue 1.021 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%).

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 2021 fue 1.231 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,96% vs. 22,29%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 2.528 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,29% vs. 37,70%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 3.524 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (37,70% vs. 32,41%).

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 165 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 921 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 787 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 46 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 21 millones, menor ganancia por intereses ganados por ON propias por 19 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 17 millones y por una menor ganancia por otros intereses ganados por 11 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.402 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 127 millones, mayor ganancia por operaciones de ON propias por 116 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 12 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 240 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 1.743 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 500 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 81 millones, mayor pérdida por otros costos financieros por 4 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 1.346 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 368 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 158 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 72 millones, menores costos por honorarios profesionales por 59 millones, menor pérdida por derivados por 32 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 29 millones, mayor ganancia por intereses por ON propias por 19 millones y una mayor ganancia por recompra de ON propias por 5 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 3.924 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 2.700 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 769 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 751 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 326 millones, mayor ganancia por intereses por 70 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 55 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 16 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 13 millones, parcialmente compensado por

Plaza Logística S.R.L.

mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 355 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 335 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 55 millones y mayor pérdida por derivados por 31 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó 1.110 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 967 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 809 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 297 millones, mayores intereses sobre préstamos por 206 millones, mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 55 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 48 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por 1.157 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 45 millones, menores costos por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 41 millones y mayor ganancia por intereses por 29 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 4.988 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 2.100 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior disminuyó en 1.790 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 5.966 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	3.189.305	3.882.138	3.544.613	159.366	143.322
Fondos generados por (aplicados a) las actividades de inversión	3.140.724	(7.192.188)	(2.362.485)	(5.611.809)	(4.090.881)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(6.346.423)	3.149.680	(120.580)	7.770.199	4.407.433
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(16.394)	(160.370)	1.061.548	2.317.756	459.874

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2022.

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 693 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 363 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 577 millones (compuesta por el mayor aumento de 557 millones en créditos fiscales y el mayor aumento de 48 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por un menor aumento de 28 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 247 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 173 millones, el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 47 millones, el mayor aumento en la previsión para contingencias por 25 millones, el mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 2 millones y la menor disminución del saldo de deudas con partes relacionadas por 1 millón, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 1 millón).

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 338 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 211 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la menor disminución en los activos operativos por 141 millones (compuesta por un mayor aumento de 317 millones en créditos por ventas, un mayor aumento de 7 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 183 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 268 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 123 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 95 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 48 millones, el mayor aumento de 13 millones en la previsión para contingencias, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos

Plaza Logística S.R.L.

y anticipos de clientes por 7 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 4 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.385 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 1.099 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un mayor aumento en los activos operativos por 2.420 millones (compuesto por un mayor aumento de otros créditos por 1.481 millones y por una mayor disminución de 1.171 millones de créditos fiscales, parcialmente compensado por una menor disminución de 232 millones en créditos por ventas), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 134 millones (compuesto por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 267 millones, mayor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 256 millones, mayor disminución de 62 millón en cargas fiscales, parcialmente compensado por mayor aumento de otros pasivos por 425 millones y por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 26 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 16 millones, principalmente explicado por: (a) la variación positiva de 1.091 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un mayor aumento de activos operativos por 173 millones (compuesto por mayor aumento de otros créditos por 474 millones y de otros activos por 351 millones, parcialmente compensados por el mayor disminución de créditos por ventas por 507 millones, y el menor aumento de créditos fiscales por 145 millones), (c) mayor disminución de pasivos operativos por 994 millones (compuesto por mayor disminución de depósitos y anticipos de clientes por 719 millones, mayor disminución de otros pasivos por 421 millones, menor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 70 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de 143 millones en cargas fiscales y de 73 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar), (d) pago de impuesto a las ganancias por 92 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 10.333 millones explicado por: mayores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 11.330 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 965 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 30 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 2 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 4.830 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 5.705 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 769 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 75 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 31 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 3.249 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 4.307 millones, parcialmente compensado por menores cobros por inversiones transitorias por 994 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 33 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 31 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.521 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 4.232 millones (durante el periodo finalizado en septiembre de 2019 se pagaron 0,27 millones, mientras que para los nueve meses al 30 de septiembre de 2018 se habían recibido cobros por 4.231,73 millones), mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 44 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.596 millones y menores pagos por operaciones con derivados por 1.159 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 9.496 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 6.355 millones (de los cuales 3.502 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 2.853 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 3.480 millones y de préstamos con partes relacionadas por 289 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 458 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 148 millones y por menores pagos por arrendamientos de 22 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.270 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 6.525 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 401 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 7 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 3.187 millones, incremento en los depósitos en garantía por 434 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 42 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron en 7.891 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 5.582 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 3.122 millones, disminución de integraciones de capital por 2.277 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 3.090 millones.

Los fondos provenientes de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron en 3.363 millones explicado por: mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 3.122 millones, la liberación de depósitos en garantía por 754 millones, las mayores integraciones de capital por 633 millones, mayores fondos provenientes de obtención de préstamos por 679 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 1.154 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 655 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 16 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de				
	2022	2021	2020	2019	2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,56	1,14	0,77	0,57	1,09
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,97	0,80	1,11	1,15	1,41
Activo no corriente/Total del Activo	0,93	0,87	0,91	0,93	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,08)	(0,28)	(0,005)	0,11	0,57

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno con Albano al 30-09-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2022
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 donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, 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

En la actualidad, los efectos de la pandemia del COVID, que ha tenido efectos en la actividad económica de la Argentina en el pasado, son prácticamente nulos. De hecho, 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.

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, el incremento de los costos de la energía y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de septiembre de 2022 se encuentra en 8,1% anualizada -la más elevada en 40 años, aunque desacelerándose con relación al trimestre anterior del 9,1%-, 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.

Plaza Logística S.R.L.

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

- Crecientes disputas entre las distintas facciones de la coalición política a cargo del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), centradas en diferentes opiniones sobre el rumbo económico que debiera tomar el Gobierno, la política energética, el criterio de subsidios a las tarifas y la implementación de medidas específicas para reducir el impacto de la inflación en la población. En este contexto se enmarca el reciente nombramiento el 3 de agosto de 2022 del nuevo ministro de Economía Sergio Massa (luego de un breve nombramiento de la ministra Silvana Batakis) hasta las elecciones presidenciales que tendrán lugar en el segundo semestre de 2023.
- Una inflación en aumento y con altos riesgos de espiralización como consecuencia principalmente de:
 - La elevada emisión monetaria por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA), utilizada mayormente para cubrir el déficit fiscal del Estado Nacional, y
 - Una mayor desconfianza hacia el peso por parte de los agentes económicos y la población en general, producto de las disputas políticas, la emisión monetaria y las expectativas de devaluación.
- Aumento de la desconfianza de inversores institucionales locales y extranjeros sobre la capacidad de pago de la deuda pública por parte del Estado Nacional, nominada tanto en moneda local como en moneda extranjera. Esto se vio reflejado en caídas generalizadas de las cotizaciones de los títulos públicos del Estado Nacional y dificultades por parte del Gobierno para renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. Asimismo, se observó un aumento del índice de Riesgo País elaborado por JP Morgan a valores por encima de los 2.700 puntos básicos, siendo este su valor más alto desde la reestructuración de la deuda pública con acreedores privados en septiembre de 2020.
- Dificultades por parte del Gobierno Nacional en cumplir con las metas trimestrales propuestas en el acuerdo de Facilidades Extendidas entre el Estado Nacional y el Fondo Monetario Internacional (FMI) para refinanciar la deuda de aproximadamente USD 44.000 millones obtenida por el acuerdo Stand-By firmado en 2018 entre el Gobierno anterior y el FMI. En este sentido, cabe destacar que la meta pactada para el periodo julio – septiembre 2022 fue cumplida, lo cual no quita el gran desafío de cumplir las metas subsiguientes.
- Una brecha cambiaria en torno al 100% (con picos de 150%) entre la cotización del dólar en el Mercado Único y Libre de Cambios (MULC), utilizado generalmente para las transacciones de comercio exterior, y las distintas variantes de tipo de cambio "libre".
- Dificultades por parte del BCRA para incrementar el bajo nivel de reservas internacionales netas, debido en gran medida a la brecha cambiaria, las expectativas de devaluación y las propias restricciones para el acceso al MULC que se detallan a continuación.
- Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios emitidas por el BCRA en crecimiento

Plaza Logística S.R.L.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el objeto de la Sociedad trata de un negocio de inversión a largo plazo, a pesar de la situación económica que se describe en el párrafo anterior, la Gerencia de la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para continuar afianzando su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística. Asimismo, como se mencionó al principio de esta Reseña, la Sociedad se encuentra 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, 10 de noviembre de 2022.