

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. (“Envíopack”) 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.

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 provisión 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.

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 Silvina 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.