

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2022 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que 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 ser la concesionaria los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) nacionales e internacionales, entre otros.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 404.334 m² de superficie de depósito alquilable y con 148.670 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, que incluye obras en diferentes parques: una nueva nave ubicada en su parque Tortugas con obra iniciada en marzo de 2022, otra nave en su parque Pacheco con obra iniciada en noviembre de 2022, y una nueva nave en su parque de Esteban Echeverría con obra iniciada en noviembre de 2022. En lo que va del ejercicio 2023 la Sociedad iniciará dos nuevas obras en sus parques de Pacheco y Esteban Echeverría. Adicionalmente, comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el año 2022:

- El 30 de marzo de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con ABB, actual locatario en el parque Esteban Echeverría -Nave 2-, mediante la cual se modifican ciertas condiciones al contrato original, disminuyendo el área rentada de 14.996 m² a 12.532 m², entre otras.
- 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 locatario en el Parque Pacheco, mediante el cual se extendió el plazo por tres años y se expandió el área rentada en 3.600 m² llevando el área bajo contrato a 14.793 m².
- El 29 de septiembre de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con DHL Supply Chain, actual locatario en el parque Ciudad, mediante el cual se extendió el plazo por doce meses.

Plaza Logística S.R.L.

- El 21 de diciembre de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con ABB, actual locatario en el parque Esteban Echeverría -Nave 2-, mediante el cual se determinan los precios de alquiler que regirán a partir del año 2023, y se adecúan ciertas cláusulas de adendas anteriores.

Con relación a los financiamientos 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 de pesos).
- 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, que tuvo una 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) más intereses el 28 de julio de 2022.
- El 5 de septiembre de 2022, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores ("MAV") con las siguientes condiciones: valor nominal total de 1.223.077 (tres de ellos por 349.451 y uno por 174.724) con una tasa fija del 73,25% de interés nominal anual, y vencimiento el 4 de septiembre de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad por los cuatro pagarés totalizó 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 en circulación neto de la aceptación de la oferta de pago anticipado según se detalló más arriba. El monto de capital cancelado fue de 14.351.263,72 UVAs (2,1 mil millones de pesos).
- El 17 de noviembre de 2022, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 666.438 (dos de ellos por 199.932 y los otros dos por 133.287) con una tasa fija del 75% de interés nominal anual al momento de la emisión, y vencimiento el 27 de abril de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad por los cuatro pagarés totalizó 500.000.
- El 28 de diciembre de 2022, la Sociedad recompró en el MAV dos de los cuatro pagarés emitidos el 5 de septiembre de 2022 pagando 374.965 por un valor nominal total de 524.175.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con relación a los financiamientos:

- El 18 de enero y el 16 de febrero de 2023, la Sociedad recompró en el MAV los restantes dos pagarés emitidos el 5 de septiembre de 2022, pagando por ellos 258.415 y 270.583 respectivamente por un valor nominal total de 698.902.
- El 31 de enero de 2023, la Sociedad libró dos pagarés bursátiles en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 240.000 con una tasa fija del 74% de interés nominal anual y vencimiento el 2 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 201.942.

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

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

	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	4.113.412	10.376.963	5.508.340	6.486.019	4.316.218
Activo no corriente	61.258.681	65.602.518	79.962.343	85.935.561	79.430.310
Total del activo	65.372.093	75.979.481	85.470.683	92.421.580	83.746.528
Pasivo corriente	7.577.234	7.808.432	5.735.372	14.725.738	12.542.000
Pasivo no corriente	22.787.551	34.773.593	33.466.398	28.897.034	26.501.939
Total del pasivo	30.364.785	42.582.025	39.201.770	43.622.772	39.043.939
Patrimonio neto total	35.007.308	33.397.456	46.268.913	48.798.808	44.702.589

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 6.264 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 6.265 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 142 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 24 millones, menor saldo de otros activos por 11 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 149 millones y de créditos por ventas por 29 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 4.869 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 7.416 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 122 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 43 millones, parcialmente compensado por menor saldo de otros activos por 1.704 millones, menor saldo de créditos fiscales por 692 millones y por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 316 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 978 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 2.914 millones, menor saldo de créditos fiscales por 108 millones, menor saldo de créditos por ventas por 6 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 1.698 millones y por un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 352 millones.

El aumento en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 2.170 millones está dado principalmente por: mayor saldo de inversiones transitorias por 4.920 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 906 millones, aumento en otros activos por 6 millones, parcialmente compensados por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 2.967 millones, la baja de la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 687 millones (depósitos en garantía), y por un menor saldo de créditos por ventas por 8 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 4.344 millones está dada principalmente por: una disminución de 4.122 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 92 millones, menor saldo de otros activos por 83 millones, menores créditos fiscales por 25 millones, y por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 22 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 14.360 millones está dada principalmente por: una disminución de 14.150 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos por 504 millones, menor saldo de propiedad, planta y equipo por 49 millones y menores créditos fiscales por 6 millones, parcialmente compensado por mayores saldos de depósito en garantía por 349 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 5.973 millones está dada principalmente por: una disminución de 5.596 millones de las propiedades de inversión y por menores créditos fiscales por 472 millones, parcialmente compensado por el incremento neto en propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 46 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 37 millones y por el incremento de otros activos de 12 millones.

El incremento en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 6.505 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión por 4.997 millones, mayor saldo de otros activos por 1.514 millones, aumento de los depósitos en garantía por 254 millones generado por la conformación del fondo de reserva requerido por el préstamo con DFC, mayor saldo de propiedad planta y equipo y activos intangibles por 129 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de créditos fiscales de 389 millones dado principalmente por su reclasificación a créditos fiscales corrientes.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 12.217 millones está dada principalmente por: la disminución de deudas financieras por 8.273 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 4.107 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 2.756 millones, menor saldo de impuesto diferido por 4.106 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 205 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 74 millones, menor saldo de cargas fiscales por 57 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de previsión para contingencias por 264 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 119 millones, y por un mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 115 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 3.380 millones está dado principalmente por: el incremento neto de deudas financieras por 2.254 millones generado principalmente por la emisión de las ONs Clase 6 en febrero de 2021 y por el pago de la primera cuota de capital de las ONs privadas con DFC, mayor saldo de impuesto diferido por 2.808 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 137 millones, parcialmente compensado por menor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.558 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 153 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 63 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 23 millones y por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 22 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 4.421 millones está dada principalmente por: la disminución neta de deudas financieras por 3.162 millones generada principalmente por el pago de las ONs Clase 1 y 2 y por la cancelación anticipada y voluntaria del préstamo sindicado en UVAs realizada en julio de 2020 compensado por la emisión de las ONs Clase 4 emitidas en ese mismo mes de 2020, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 696 millones, disminución del saldo de impuesto diferido por 651 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 294 millones, menor saldo de cargas fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 197 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 102 millones y por un mayor saldo de previsión para contingencias por 103 millones.

El aumento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 4.579 millones está dado principalmente por: el aumento de las deudas con partes relacionadas por 4.683 millones como consecuencia de la emisión de ONs privadas, aumento de 3.544 millones en deudas financieras como consecuencia de los dos desembolsos de DFC (ex OPIC) que totalizaron 40 millones de dólares estadounidenses, compensado por los vencimientos de las ONs públicas y de cuotas de capital del préstamo sindicado en UVAs, aumento en el pasivo por impuesto diferido por 1.091 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 170 millones y mayor saldo de cargas fiscales corrientes por 12 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 4.891 millones producto principalmente de la baja de la deuda por la compra del terreno de Tigre a partir de la terminación del acuerdo de compraventa en agosto de 2019 y por la disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 30 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 se incrementó en 1.609 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 1.594 millones y a la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 15 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 10.023 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 299 millones y de la reserva legal por 1.042 millones; y por el remanente de 1.555 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 12.871 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 12.919 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 48 millones. Adicionalmente, se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 2.557 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 2.530 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 2.557 millones compensada por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 27 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 1.286 millones y la reserva legal en 68 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se incrementó en 4.096 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 1.352 millones y

Plaza Logística S.R.L.

a aportes de capital social ajustados por 2.674 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 70 millones.

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

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(2.246.857)	(9.253.187)	(904.303)	5.143.683	23.003.354
RECPAM	8.998.317	7.196.863	6.315.299	9.700.167	5.261.479
Resultados financieros	(9.263.634)	(8.054.050)	(8.618.675)	(12.399.364)	(10.646.393)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	4.106.575	(2.808.910)	650.877	(1.091.202)	(5.397.851)
Resultado neto del ejercicio – Ganancia (pérdida)	1.594.401	(12.919.284)	(2.556.802)	1.353.284	12.220.589

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 7.006 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 8.106 millones, menores gastos de administración por 83 millones y de comercialización por 45 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos de 541 millones, menores ingresos por alquileres y servicios por 608 millones y por mayores costos de servicios por 79 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 8.349 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 8.649 millones, mayores gastos de administración por 275 millones, mayores gastos de comercialización por 59 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 22 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 645 millones y por menores costos de servicios por 11 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 6.048 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 7.526 millones, mayores costos de servicios por 230 millones, mayores gastos de comercialización por 61 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 179 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 1.679 millones y por menores gastos de administración por 269 millones.

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se vio disminuida en 17.860 millones con respecto al ejercicio anterior producto de: la menor ganancia neta de propiedades de inversión por 19.488 millones además de mayores gastos de comercialización y administración por 236 millones, parcialmente compensados por el incremento en la ganancia bruta de 1.759 millones además de la disminución de otros gastos operativos netos por 105 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue 1.801 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (94,79% vs. 50,94%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue 882 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (50,94% vs. 36,14%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue 3.385 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (36,14% vs. 53,83%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fue 4.439 millones superior al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (53,83% vs. 47,64%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 1.210 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 2.384 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 617 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 255 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 104 millones, menor ganancia neta por intereses por operaciones con ONs propias por 23 millones y una mayor pérdida por otros impuestos por 18 millones, parcialmente compensado por mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 875 millones, menor pérdida por resultado por venta de bonos por 858 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 208 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 177 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 31 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 24 millones y por una menor pérdida por otros costos financieros por 18 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 565 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 2.754 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 565 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 234 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 115 millones, menor pérdida por derivados por 84 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 55 millones y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 33 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por revaluación de UVAs por 2.511 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 540 millones, menor ganancia por intereses ganados y plazos fijos por 107 millones, menor ganancia neta por operaciones con ON propias por 64 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 53 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 3.781 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 2.075 millones, menor pérdida por revaluación de UVAs por 1.258 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 723 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 462 millones, mayor ganancia por intereses por 117 millones, mayor ganancia

Plaza Logística S.R.L.

por recompra de ONs Clase 1 por 51 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 23 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 10 millones, parcialmente compensado por mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 441 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 370 millones, mayor pérdida por derivados por 84 millones, y mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 43 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 en comparación con el ejercicio anterior aumentó 1.753 millones principalmente como consecuencia de: mayores pérdidas por diferencia de cambio neta por 2.043 millones, menor ganancia por venta de bonos por 686 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 789 millones, mayor pérdida por intereses sobre deudas financieras por 514 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 136 millones, mayores gastos por honorarios profesionales por 51 millones, incremento en otros impuestos por 27 millones, aumento en otros gastos diversos por 14 millones, parcialmente compensado por la pérdida del ejercicio anterior por operaciones con derivados por 1.357 millones, menor pérdida por el resultado del valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.054 millones, menor gasto por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 45 millones además del incremento en intereses ganados por 35 millones y del menor resultado por operaciones con ONs propias por 16 millones.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 6.915 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 3.460 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 1.742 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 disminuyó 4.307 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del reconocimiento de un menor efecto de las diferencias temporarias con respecto al ejercicio anterior.

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

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	4.652.256	5.987.288	3.439.733	1.265.280	1.015.664
Fondos generados por (aplicados a) / las actividades de inversión	2.967.723	(8.176.008)	706.033	(12.812.118)	(11.075.484)
Fondos (aplicados a) generados por / las actividades de financiación	(7.637.974)	1.985.802	(3.549.969)	8.915.146	10.382.015
Total de fondos (aplicados) generados durante el ejercicio	(17.995)	(202.918)	595.797	(2.631.692)	322.195

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 1.335 millones, explicado principalmente por: (i) la variación negativa de 600 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) el mayor aumento en los activos operativos por 1.007 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.171 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por la mayor disminución de 156 millones en otros activos y por el menor aumento de 8 millones en créditos por ventas) compensado por (iii) el mayor aumento de pasivos operativos por 272 millones (compuesto por el mayor aumento de 255 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 63 millones en deudas con partes relacionadas, mayor aumento de 57 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de 30 millones en la previsión para contingencias, parcialmente compensado por el menor aumento de 133 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 2.548 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 403 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) la mayor disminución en los activos operativos por 1.350 millones (compuesta por un menor aumento de 1.696 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de 286 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de 60 millones en créditos fiscales), (iii) el mayor aumento de pasivos operativos por 795 millones (compuesto por la menor disminución de 520 millones en deudas con partes

Plaza Logística S.R.L.

relacionadas, el mayor aumento de 168 millones en cargas fiscales, la menor disminución de 105 millones en remuneraciones y cargas sociales y la menor disminución de 88 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, parcialmente compensado por el menor aumento de 86 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 2.174 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 1.327 millones entre ambos resultados, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un menor aumento en los activos operativos por 2.029 millones (compuesto por un mayor incremento de 1.591 millones de créditos fiscales, menor disminución de 382 millones de otros activos, menor disminución de 183 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por un menor aumento de 127 millones en otros créditos) (iii) compensado con la mayor disminución de pasivos operativos por 1.182 millones (compuesto por la mayor disminución de 520 millones de otros pasivos, mayor disminución de 323 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 288 millones en depósitos y anticipos de clientes, mayor disminución de 103 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y mayor disminución de 51 millones en cargas fiscales, parcialmente compensado por el mayor aumento de 103 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 250 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 1.656 millones entre ambos resultados, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) la reducción a cero del pago del impuesto a las ganancias vs 132 millones del ejercicio anterior; parcialmente compensado por (iii) un menor aumento de los pasivos operativos por 1.030 millones (debido a su vez al menor incremento de otros pasivos por 886 millones, menor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 88 millones, menor aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 80 millones y menor aumento de cargas fiscales por 21 millones; parcialmente compensado por mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 45 millones); y por (iv) el mayor aumento de los activos operativos por 508 millones (debido a su vez al mayor aumento de otros activos por 2.252 millones; parcialmente compensado por el menor aumento de créditos fiscales por 982 millones, disminución de créditos por ventas por 532 millones y menor aumento de otros créditos por 230 millones).

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 11.144 millones explicado por: mayores cobros netos por inversiones transitorias por 13.176 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.950 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 52 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 30 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 8.882 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 9.876 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 826 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 84 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por 84 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 13.518 millones explicado por: mayores cobros por operaciones de inversiones transitorias por 6.969 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 6.578 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 53 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por 82 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 1.737 millones, explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 9.243 millones y mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 105 millones, parcialmente compensados por menores pagos por propiedades de inversión por 6.241 millones, además del efecto de las pérdidas durante el ejercicio anterior por derivados financieros por 1.358 millones y menores pagos por adquisición de activos intangibles por 12 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 9.624 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 7.790 millones (de los cuales 4.107 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 3.904 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 3.557 millones y de préstamos con partes relacionadas por 315 millones, parcialmente compensado por menores pagos de préstamos a partes relacionadas por 1.017 millones, disminución en los depósitos en garantía por 503 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 476 millones y por menores pagos por arrendamientos de 42 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 5.536 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por 12.243 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 469 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por 5.626 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por 1.017 millones (debido a la cancelación de las ONs privadas Serie 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por 473 millones y mayores pagos por arrendamientos por 60 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 12.465 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 5.824 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 4.381 millones, disminución de integraciones de capital por 2.671 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 405 millones y por menores pagos por arrendamientos por 6 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior disminuyeron en 1.467 millones, explicado por: mayores pagos de préstamos por 6.656 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 853 millones, menor integración de aportes de capital por 94 millones y mayores pagos por arrendamientos por 33 millones, parcialmente compensado por una mayor obtención de préstamos por 5.610 millones y la liberación del depósito en garantía por 206 millones cuando en el ejercicio anterior se había constituido por 353 millones.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre el ejercicio finalizado el				
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,54	1,33	0,96	0,44	0,49
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,15	0,78	1,18	1,12	1,14
Activo no corriente/Total del Activo	0,94	0,86	0,94	0,93	0,95
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,05	(0,32)	(0,05)	0,03	0,32

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

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el				
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
Total de hectáreas ⁽²⁾	113,25	112,76	112,76	112,76	112,76
M ² de depósito alquilable	404.334	403.867	404.609	392.625	228.333
M ² de depósito en desarrollo ⁽³⁾	63.123	4.780	-	12.622	186.400
M ² de Landbank ⁽¹⁾⁽²⁾	148.670	219.907	221.707	221.707	221.707
Cantidad de localizaciones	7	6	6	6	7
Cantidad de clientes	16	16	16	18	11

(1) Expresado en m² desarrollables

(2) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas en 2018.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infil") de la Compañía, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta nave en Pacheco. Al 31 de diciembre de 2021, los metros cuadrados corresponden al depósito urbano Maza.

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente ejercicio

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 diciembre de 2022 se encuentra en 6.5% anualizada pero dando algunos signos de desaceleración, aunque permaneció aún elevada para los últimos 40 años-, 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 que podría afectar en cierta medida a la Sociedad.

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.
- 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, el riesgo país se mantiene cercano a los 2.000 puntos básicos.
- 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.

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 diferentes parques por cerca de 120.000 m² lo que representa un crecimiento proyectado de su área alquilable de aproximadamente 30%, y que

Plaza Logística S.R.L.

requerirá del acceso a financiación ya sea en el mercado de capitales local o a través de financiación bancaria tradicional. La Gerencia continúa trabajando en la obtención de esos financiamientos, que espera tengan lugar durante el segundo trimestre de 2023. Al mismo tiempo, en el frente legal, se aguarda la sentencia definitiva respecto a la resolución del Boleto de Compraventa por un terreno en Tigre. Dependiendo de cuál sea el resultado final de ese proceso legal y una vez que el fallo quede firme, de no mediar un acuerdo alternativo entre las partes, la Compañía recuperará todo o parte del anticipo que pagó por esos terrenos, o deberá cumplir con la compra de esos terrenos y el pago del saldo de precio y accesorios, de acuerdo con lo estipulado en el Boleto de Compraventa. En cualquier caso, la Sociedad se encuentra trabajando activamente en todos los frentes descriptos anteriormente confiando en que podrá llevar a cabo satisfactoriamente los planes de crecimiento previstos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.