



**MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
RESEÑA INFORMATIVA, INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA.....	3
1. CONTEXTO DEL MERCADO.....	3
2. PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL EJERCICIO 2022.....	4
3. RESULTADO ECONÓMICO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.....	5
4. SUSTENTABILIDAD.....	14
5. GOBIERNO SOCIETARIO.....	16
6. OTROS.....	16
ANEXO I - INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO.....	17
ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	36
RESEÑA INFORMATIVA.....	122

MEMORIA

Información no cubierta por el informe del auditor

1. Contexto del mercado

Nota: Los párrafos contemplados en esta sección están basados en opiniones de equipos profesionales independientes a la Sociedad.

De acuerdo al informe "Marketbeat de Industrias S2 2022" confeccionado por Cushman & Wakefield emitido en enero de 2023, destaca que el mercado de inmuebles logísticos está presentando uno de sus momentos de mayor demanda, mostrando la tasa de vacancia más baja a nivel histórico. La mayor contratación de espacios se dio por parte de empresas de consumo masivo, textil e importadores. El área más demandada al cierre del año continúa siendo Zona Norte, pero a diferencia del semestre anterior, posee una ocupación similar a la de Zona Sur. A diferencia de otros semestres, el Triángulo de San Eduardo percibió pocos alquileres dada su escasa vacancia de 1,5%.

Como resultado de 130.793m² contratados y solamente 8.840m² desocupados, la absorción semestral cerró con un valor positivo de 122.353m². Mucha de la superficie absorbida proviene de empresas que expandieron sus operaciones en función de la coyuntura del país, donde se nota un crecimiento de varios rubros, sumado a un mayor stock por inflación, problemas de importación y tipo de cambio inestable.

Dentro de las áreas más demandadas, Zona Norte sigue mostrándose como el área principal del mercado con 46 % de metros ocupados, seguido por Zona Sur con un 39% y Zona Oeste con el 15%. En cuanto a la tasa de vacancia, desciende semestralmente de 9,4% a 4,5%. Dentro de este fenómeno, uno de los mayores descensos se dio en Triángulo de San Eduardo, donde la tasa pasó de 3% a 1,5%.

El precio promedio de alquiler mensual llega a USD BNA 5,7/m², apenas un 5,8% por encima en la comparación semestral. Nuevamente, la absorción del semestre sacó del mercado a varios centros logísticos premium, por lo cual el valor pedido responde, en su mayoría, a depósitos clase A. En depósitos premium (A+), el valor puede llegar hasta los USD BNA 8,5/m².

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A*	CANTIDAD DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER (ARS/m ² /mes)**	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /mes)
Triángulo San Eduardo	1.019.175	30	15.304	1,5 %	84.834	82.500	111.000	ARS 1.292,4	USD BNA 7,0
Ruta 8	320.801	10	12.800	4,0 %	31.850	-	162.377	ARS 1.033,9	USD BNA 5,6
Ruta 9	273.221	12	16.520	6,0 %	27.520	10.026	15.000	ARS 923,2	USD BNA 5,0
ZONA NORTE	1.613.197	52	44.624	2,8 %	144.204	102.526	288.377	ARS 1.070,9	USD BNA 5,8
ZONA SUR	719.460	22	47.440	6,6 %	76.254	72.200	104.262	ARS 941,6	USD BNA 5,1
ZONA OESTE	134.800	4	18.000	13,4 %	82.000	-	100.000	ARS 1.292,4	USD BNA 7,0
TOTAL	2.467.657	78	110.044	4,5 %	272.487	174.726	492.629	ARS 1.052,4	USD BNA 5,7

* Incluye clase A y clase A+.

** Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA - Fecha: 30/12/2022. Paridad: USD BNA 1,00 = \$ 184,63.

*** Corresponde al precio promedio ponderado por m² y ratio de impuestos y expensas.

2. Principales acontecimientos del 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 de 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 Memoria). 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 ejercicio 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. ("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 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.
- 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.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

- 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 compró 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 compró 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.

3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2022

Estructura patrimonial comparativa con ejercicios anteriores (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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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.

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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.

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 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.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estructura de resultados comparativa con ejercicios anteriores (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.

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%).

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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 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.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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.

Estructura del flujo de efectivo comparativa con ejercicios anteriores (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,

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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 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.

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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.

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.

Datos estadísticos:

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 ("Infill") 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.

Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre del 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.

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:

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

- 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 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.

4. Sustentabilidad

La Sociedad considera que la sustentabilidad es uno de los pilares estratégicos de su negocio y, con el propósito de adoptar un enfoque integral que contemple la gestión de los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), considera como marco de referencia los principios descriptos en los siguientes estándares:

- Pacto Global de las Naciones Unidas (del cual la Sociedad es firmante desde el año 2016).
- ISO 26000 Guía de Responsabilidad Social.
- Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Con el propósito de alinear la gestión a los temas relevantes desde el punto de vista del negocio, la Sociedad define los siguientes pilares de sustentabilidad:

- Construcciones sostenibles y reducción de impacto ambiental
- Compromiso con la comunidad
- Cuidado de las personas

- Ética y Transparencia Corporativa
- Gestión Sostenible en Cadena de Valor

Certificaciones y adopción de estándares internacionales:

La Sociedad adopta, para la administración de los Parques Logísticos, estándares internacionalmente reconocidos como las Normas ISO 9001:2015 Sistemas de Gestión de la Calidad, ISO 14001:2015 Sistemas de Gestión Ambiental e ISO 45001:2018 Sistemas de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional. La totalidad de los Parques Logísticos de la Sociedad se encuentran certificados en las mencionadas normas. Asimismo, la Sociedad adopta el estándar NFPA (National Fire Protection Association) en todos sus Parques.

En relación con el aspecto ambiental, la Sociedad considera que el respeto por el medio ambiente es uno de los pilares fundamentales del desarrollo sostenible. En este sentido, la Sociedad tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus Parques Logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, como EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC) y/o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG), los que le permiten obtener ahorros significativos en indicadores claves para mejorar la gestión y reducir los impactos.

En lo que refiere al estándar EDGE, la totalidad de los Parques Logísticos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo con los lineamientos del mencionado estándar. Los nuevos desarrollos en proceso de construcción, correspondientes a los proyectos de expansión en el marco del plan de inversión de la Sociedad, se encuentran registrados y en proceso de certificación.

Se destaca que, en el año 2021, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía en Argentina en obtener el reconocimiento EDGE Champion, el cual otorga IFC (International Finance Corporation), convirtiéndose en la Compañía del sector con mayor área de infraestructura logística certificada, de acuerdo con el estándar EDGE, en Latinoamérica, posicionando a Argentina como líder en la región.

En lo que refiere al estándar LEED, el primer depósito de Parque Tortugas, obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la segundo depósito del Parque Tortugas, el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y el primer depósito del Parque Ciudad se encuentran en proceso de certificación en el mencionado estándar, las cuales se prevén obtener en el transcurso del año 2023.

Emisión de Bonos SVS (Bonos Sociales, Verdes y Sostenibles) y Calificación ESG

La Sociedad, se convirtió en diciembre de 2019, en la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Verde y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos). La emisión consistió en el re-etiquetado como Bono Verde de su primera Obligación Negociable (ON Clase 1) emitida en diciembre de 2017. Asimismo, en febrero 2021, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía Privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social). Se trata de la ON Clase 6, por un monto de 26.576.111 UVAs.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Sociedad implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance). La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2022, la segunda calificación más alta (ESG2).

5. Gobierno societario:

Ver ANEXO I - Informe sobre el Código de Gobierno Societario del presente documento ("Resolución General No. 797/19 de la Comisión Nacional de Valores").

6. Otros

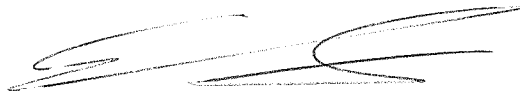
El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	414	555
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	3.117.887	3.322.760
Total	3.118.301	3.323.315
	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(285.272)	(461.843)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(2.027)	(2.139)
	(287.299)	(463.982)

Finalmente, queremos expresar nuestro agradecimiento a socios, inversores, proveedores, inquilinos, instituciones bancarias, profesionales, asesores y todo el personal por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires 9 de marzo de 2023

Por la **Gerencia**



Eduardo Bastitta Harriet

Gerente Representante

CNV

ANEXO I – Informe sobre el Código de Gobierno Societario

Se hace mención que Plaza Logística S.R.L. es una Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía” o la “Sociedad”). Sin perjuicio de ello, y a los efectos de facilitar la lectura del reporte del código de gobierno societario se mantendrá la terminología contenida en el Anexo III, del Título IV de las Normas de la CNV (T.O. 2013) (el “Anexo III”) que se refiere a sociedades anónimas; por lo tanto, cada vez que se haga mención a las palabras que se detallan a continuación, se deberá entender que las mismas hacen referencia al siguiente significado:

Significado asignado en el Anexo III	Significado a ser atribuido en el presente
Accionista/s	Socio/s
Acción/es	Cuota/s
Asamblea	Reunión de Socios
Director/es	Gerente/s
Directorio	Gerencia
Estatuto Social	Contrato Social
Presidente	Gerente Representante
Gerencia	Línea jerárquica del management (no órgano de administración de SRL)

**ANEXO IV | CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO
RG CNV N° 797-2019**

A. LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS	
I.	La Compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la Compañía. El Directorio es el guardián de la Compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
II.	El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la Compañía.
III.	El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la Compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la Compañía.
IV.	El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la Compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el Directorio.
V.	El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

El Directorio de la Compañía promueve entre los colaboradores y Socios de Negocios, su misión, visión y valores con el propósito de garantizar una cultura ética y con base en valores en los ámbitos relacionados al ejercicio de su actividad. Como resultado de este compromiso, la Compañía desarrolla una serie de programas, los cuales son diseñados por el Directorio e implementados por el área de Recursos Humanos con colaboración de las áreas de Sustentabilidad y Compliance, que permiten comunicar y promover la cultura ética entre quienes integran la organización y aquellos con quienes se relaciona. En correspondencia con lo mencionado anteriormente, el Directorio ha aprobado y desarrollado un Programa de Integridad en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere.

El Programa de Integridad ("PDI") está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente¹ aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de la misión, visión y los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocios.

Con relación a sus colaboradores, y en lo que al PDI respecta, el Directorio contempla capacitaciones en *Compliance*, que se implementan con periodicidad anual, con participación de todos los colaboradores de la Compañía y que son dictadas por un tercero experto en la materia. En caso de nuevos ingresos de personal, esta capacitación (específica en *Compliance*) está incluida en el proceso de inducción liderado por el área de Recursos Humanos.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* para sus proveedores más significativos y solicita su conformidad expresa con el Código de Conducta de Socios de Negocios, documento en el que la Compañía explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de sus proveedores en relación con lo que considera los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas. En relación con sus Clientes, la Compañía implementa un proceso de *Due Diligence* a sus Clientes, en el marco del cual se consideran lineamientos anticorrupción en la suscripción de los Acuerdos y la conformidad en relación a buenas prácticas corporativas. En el año 2022, todos los Clientes con los que se han suscripto nuevos contratos, han adherido a las cláusulas de anticorrupción de la Compañía.

Por último, para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Compañía, a través del Directorio, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web², en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocios, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia. Con el objetivo de garantizar la transparencia en el tratamiento y análisis de los reportes recibidos, la Compañía define el proceso y pautas de seguimiento de casos y asigna a nivel de Directorio, los roles y responsabilidades designados para tal fin.

¹ Por normativa vigente se refiere a las regulaciones nacionales e internacionales aplicables al negocio de la Compañía y contempla, como mínimo (y sin exhaustividad), el cumplimiento de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas, la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América y la Ley de Soborno del Reino Unido *United Kingdom Bribery Act*, (UKBA por sus siglas en inglés).

² <https://plazalogistica.com.ar/>

2. El Directorio fija la estrategia general de la Compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la Compañía y todos sus accionistas.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio ha implementado un sistema de planificación —mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas— y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Compañía, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

El Directorio define los objetivos de las áreas y, a través de un Sistema de Gestión Integrado (SGI) y del rol de los Directores Ejecutivos, el Directorio revisa y supervisa la implementación de los mismos y, en caso de corresponder, define acciones correctivas necesarias para garantizar su cumplimiento.

En relación con la gestión de los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), la Compañía define una serie de iniciativas a través de las cuales promueve la gestión de los mismos de manera integral y alineada a la estrategia del negocio. La Compañía cuenta con un área de Sustentabilidad y define objetivos para cada uno de los aspectos mencionados (ambiental, social y de gobierno corporativo) considerando las expectativas de los grupos de interés con los que la Compañía se relaciona. Para garantizar el cumplimiento y actuar en base a la mejora continua, la Compañía define una serie de indicadores, los cuales se revisan en las Auditorías Internas del Sistema de Gestión Integrado (SGI) y se incluyen en el Reporte de Sustentabilidad³ que la Compañía publica con periodicidad anual.

La Compañía ha avanzado en integrar la gestión de la sustentabilidad en su modelo de negocio y en febrero del año 2021, emitió su Obligación Negociable Clase 6 (la "ONC6"), la cual se etiquetó como Bono Sostenible (verde + social), convirtiéndose Plaza Logística en la primera Compañía privada en Argentina en emitir un Bono de estas características.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Compañía implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (*Environmental, Social and Governance*). La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la evaluación de la gestión del año 2022, la segunda calificación más alta (ESG2)⁴ de la escala de FIX SCR.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio ha diseñado sistemas de control interno con línea de reportes claras entre los colaboradores. La Gerencia debe elaborar y elevar al Directorio periódicamente informes que permiten monitorear su gestión. Los sistemas de control existentes en la Compañía permiten que el Directorio reciba pedidos de mejoras o cambios dentro de la empresa. Cada gerente es responsable dentro de su área de establecer un sistema de control interno. El Directorio ha implementado políticas que permiten evaluar la gestión del Gerente General y de la Gerencia. A su vez, el Directorio eleva informes y reportes al Directorio de los accionistas indirectos, con la finalidad de evaluar el rendimiento y gestión del Gerente General y de los Directores Ejecutivos.

Asimismo, el Directorio ha aprobado e implementado un Código de Ética que es mantenido y observado diariamente por la Compañía y sus miembros y que contempla, entre otros, políticas referidas al control interno de la Compañía y a la prevención de fraudes. Con relación a lo

³ <https://plazalogistica.com.ar/sustentabilidad>

⁴ <https://plazalogistica.com.ar/inversores#obligaciones-negociables>

anterior, el Directorio, de forma conjunta con la Gerencia de primera línea de la Compañía, han fijado metas y objetivos que son revisados periódicamente, con la finalidad de analizar la capacidad de ejecución e implementación del Código de Ética.

Adicionalmente, el Directorio recibe, si la hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y/o debilidades sustanciales en el diseño o en la operación del sistema de control interno, especialmente sobre reportes financieros y no financieros, como así también información sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la Compañía o a colaboradores que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros, con el objetivo de garantizar la correcta implementación del PDI y de sus objetivos.

Finalmente, la Compañía ha desarrollado y continúa desarrollando controles y líneas de reporte operadas por terceros independientes, a los fines de lograr cambios y mejoras en sus procesos de control interno, todo ello acorde a los principios y guías de mejores prácticas implementadas en la República Argentina.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña y aprueba las estructuras y políticas de gobierno societario, que tiene su sustento en la interacción de la normativa vigente en materia de gobierno societario dictada por la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y los demás mercados autorregulados en los que la Compañía cotiza o negocia sus valores negociables, coordinando la relación entre inversores, la Gerencia, el Directorio y el propio funcionamiento de la Compañía, y analiza constantemente la evolución de la Compañía y de sus negocios. Asimismo, es el Directorio el encargado de llevar adelante su implementación, de proponer e introducir los cambios que estime pertinentes de acuerdo con la normativa de la CNV y demás mercados en los que la Compañía negocia sus valores negociables y los resultados de la implementación de tales políticas de gobierno.

En virtud de la actual envergadura de la Compañía, no se han creado comités específicos para la implementación de prácticas, procesos y estructuras de gobierno societario. Sin perjuicio de ello, en la práctica, el Directorio ha designado a uno de sus Directores Ejecutivos con responsabilidades asimilables a la implementación de un sistema de buen gobierno societario, que incluye entre sus funciones coordinar la relación de la Compañía con inversores, Gerencia y Directorio.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio define roles y responsabilidades para el correcto desarrollo de las actividades asociadas al negocio y sus integrantes ejercen su función promoviendo los objetivos del negocio, teniendo en especial consideración los conocimientos, la experiencia y las condiciones de integridad personal y reputación de los integrantes del Directorio de la Compañía.

Los Directores de la Compañía celebran de forma periódica reuniones de actualización relativa al estado de los negocios de la Compañía, donde se resuelven las decisiones a adoptar en el corto, mediano y largo plazo, en base a información especialmente preparada a tales fines por los Directores Ejecutivos y la gerencia de primera línea. Asimismo, las decisiones estratégicas, así como los actos jurídicos materiales en la marcha de los negocios de la Compañía son tratados y resueltos por el Directorio, contando para ello con información previamente preparada por la Gerencia. Las reuniones de Directorio cuentan con la asistencia de la totalidad de sus miembros (salvo algún caso de ausencia ocasional debidamente justificada), así como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora. El estatuto de la Compañía, y la Ley General de Sociedades, gobiernan y regulan el funcionamiento del Directorio. La Compañía se encuentra analizando la conveniencia y/o necesidad de implementar un reglamento relativo al funcionamiento del Directorio.

B. LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

PRINCIPIOS

- VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la Compañía.
- VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

Grado de cumplimiento: Total

El Contrato Social de la Compañía, que está organizada como una sociedad de responsabilidad limitada, establece la designación de un Gerente Representante, con funciones asimilables a las de un Presidente de Directorio. El Gerente Representante es a su vez el Gerente General de la Compañía. La Compañía garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de administración con una antelación prudencial suficiente. La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias a las reuniones de Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a los puntos del orden del día en cada una de tales reuniones, es responsabilidad del Gerente Representante. La Gerencia, así como las demás gerencias se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para que estos puedan realizar las consultas y pedidos de información que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no implementa actualmente procesos formales de evaluación anual. Sin perjuicio de lo cual, tanto el Presidente como los restantes miembros del Directorio se ocupan de velar por el correcto funcionamiento de dicho órgano de administración, el desempeño de sus miembros y de la gerencia de primera línea de la Compañía aprobando procesos de evaluación para los Directores Ejecutivos, la gerencia de primera línea, como también las políticas de Recursos Humanos. El Directorio tiene a su cargo la elección, evaluación y remuneración de los Directores Ejecutivos y los Directores Ejecutivos tienen a su vez a su cargo la evaluación y remuneración de la gerencia de primera línea. El Directorio se encuentra evaluando la conveniencia y necesidad de implementar un reglamento para el funcionamiento del Directorio, que regularía, entre otras cosas, el proceso de evaluación del Directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio funciona dentro de un ambiente de trabajo positivo y constructivo, donde cualquiera de los miembros puede sugerir cambios o mejoras en su funcionamiento. El Presidente fomenta el intercambio constructivo de opiniones entre sus miembros. La Compañía cuenta con un plan de capacitación diagramado e implementado por la gerencia de Recursos Humanos del cual participan las gerencias, y los Directores Ejecutivos que integran el Directorio. Los Directores no ejecutivos participan por su cuenta de programas de capacitación.

La Compañía ha desarrollado un Plan de Capacitación de Compliance, dentro del cual se contempla la capacitación a Directores Ejecutivos de la Compañía. Durante el año 2022, los Directores Ejecutivos de la Compañía han participado de una capacitación anual de *Compliance*, dictada por un tercero experto en la materia.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Grado de cumplimiento: Total

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no cuenta actualmente con un rol de Secretaría Corporativa. Sin perjuicio de ello, este rol es llevado a cabo por un Director ejecutivo, Sr. Ramiro Molina, con el apoyo de los Asesores legales externos de la Compañía, estudio Fiorito, Murray, & Díaz Cordero Abogados. De esta forma la Compañía garantiza la relación entre Accionistas, la gerencia de primera línea y estructuras de gobierno de modo periódico, desarrollando reuniones informativas, suministro de información de forma habitual al Directorio, la gerencia de primera línea y a los Accionistas.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio tiene dentro de sus funciones la selección, desarrollo y retención del liderazgo a los fines de asegurar un plan de sucesión en caso de vacantes en puestos gerenciales en la Compañía, todo ello en conjunto con la gerencia de Recursos Humanos manteniendo actualizados los descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada cargo, y así evitar ausencia de liderazgos que pudieran causar daños operativos a la Compañía. Asimismo, la Compañía potencia a que todos sus colaboradores desarrollen habilidades interdisciplinarias como equipo, para poder suplirse momentáneamente. Si bien los Directores y la gerencia de primera línea no cuentan con edades en las cuales sea previsible su retiro o jubilación, la Compañía se encuentra trabajando en el desarrollo de un plan de sucesión que contemplará la participación de los miembros del Directorio en la aprobación e implementación del mismo.

C. COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la Compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la Compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Grado de cumplimiento: Total

A la fecha la Compañía sólo ha emitido títulos de deuda en el mercado de capitales, y por tanto no está obligada a contar con directores independientes. Teniendo en cuenta la envergadura de la Compañía, el nivel de profesionalismo, y los sistemas de control interno y externo implementados, se considera que la Compañía cuenta con herramientas suficientes y adecuadas para desarrollar un eficiente gobierno corporativo, dotado de independencia y objetividad en el proceso de toma de decisiones aún sin contar con directores independientes. De todas maneras, en caso de ser necesario, la Compañía analizará la posibilidad de incorporar en el futuro un director independiente.

12. La Compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

Grado de cumplimiento: Parcial

La Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, sin perjuicio de lo cual las funciones a cargo de éste, y de acuerdo con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de la gerencia de Recursos Humanos y los gerentes de primera línea en cada caso particular. De todas maneras, en caso de ser necesario, la Compañía analizará la conveniencia de designar un Comité de Nominaciones en un futuro.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la dimensión y envergadura de la Compañía, ésta no cuenta actualmente con un Comité de Nominaciones. De todas maneras, el Directorio y la gerencia de Recursos Humanos se encuentran trabajando en un plan de sucesión que guía el proceso de selección de vacantes que pudieran generarse en el Directorio o puestos gerenciales en la Compañía. Asimismo, el Directorio analizará la conveniencia de la creación de un Comité a tales fines, y en su defecto, delegará en éste el desarrollo de una matriz que identifique los aspectos esenciales para futuras designaciones de miembros del Directorio.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.

Grado de cumplimiento: Parcial

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

La Compañía garantiza, a través de la función de los actuales miembros de su órgano de administración, la correcta orientación para sus nuevos miembros electos, garantizando el acceso a la información sobre los aspectos relevantes de la Compañía. De considerarlo necesario, la Compañía trabajará en la formalización de este proceso en el futuro.

D. REMUNERACIÓN

PRINCIPIOS

- XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia -liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la Compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no cuenta con un Comité de Remuneraciones. Los Directores Ejecutivos aprueban la política de Recursos Humanos de la Compañía y se encargan de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea, garantizando parámetros objetivos en materia de remuneraciones teniendo cuenta factores como rol a desempeñar, dedicación y experiencia. Los miembros del Directorio no reciben remuneración sustancial, de acuerdo a su relación con la Compañía. Los Directores Ejecutivos perciben remuneraciones acordes con las tareas técnico - administrativas prestadas a la Compañía.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Grado de cumplimiento: Parcial

Como se menciona en el punto anterior, considerando la envergadura de su negocio, la Compañía no cuenta con un Comité de Remuneraciones. Los Directores Ejecutivos son quienes aprueban la política de Recursos Humanos de la Compañía junto a la Gerencia de Recursos Humanos, y quienes se encargan de determinar la elección, evaluación y remuneración de la gerencia de primera línea y al hacerlo considera el cumplimiento de objetivos, desempeño, entre otros. Los Directores Ejecutivos son remunerados en relación a sus tareas técnico – administrativas, mientras que los Directores no ejecutivos no reciben remuneración sustancial, de acuerdo a su relación con la Compañía.

E. AMBIENTE DE CONTROL

PRINCIPIOS

- XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la Compañía y de sus reportes financieros.
- XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la Compañía hacia sus objetivos estratégicos.
- XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la Compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la Compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
- XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.
- XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la Compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la Compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía implementa, en el marco del proceso de Certificación de las Normas ISO 9001⁵, 14001⁶ y 45001⁷, el análisis de riesgos empresariales y define los roles, alcance y responsabilidad en el proceso de gestión de riesgos. Asimismo, la Compañía desarrolló un Programa de Integridad con el propósito de reforzar su compromiso y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y de las mejores prácticas corporativas. En el marco de la implementación de este proceso, la Compañía busca incorporar las mejores prácticas en la gestión de riesgos empresariales, que le permiten: (i) identificar de modo transversal los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el negocio, (ii) reconocer los principales grupos de interés que pueden verse afectados por, o afectar el, desarrollo del negocio, y (iii) definir los controles a implementar, con el propósito de garantizar la sostenibilidad de la Compañía en el largo plazo.

La Compañía cuenta con un Manual de Gestión de Riesgos Empresariales, en el cual se describen las etapas que integran el proceso de gestión de Riesgos Empresariales, la estructura de Gobierno – identificando los roles y responsabilidades asignados a cada etapa – y las

⁵ ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad

⁶ ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental

⁷ ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional

acciones referidas al seguimiento, monitoreo y reporte definidas por la Compañía.

En el proceso de gestión de riesgos la Compañía considera el contexto amplio de la organización, los riesgos inherentes al negocio y las obligaciones de *Compliance*. Asimismo, define las diferentes categorías de riesgos: (i) Riesgo de *Compliance*, (ii) Riesgos de *Negocio* y (iii) Riesgos de *Sustentabilidad*, lo que permite tener un alto grado de conocimiento sobre los riesgos a considerar.

Los riesgos detectados se analizan en el ámbito de las Reuniones de Directorio junto a los gerentes de primera línea, considerando especialmente: (a) cuestiones regulatorias que puedan tener un impacto material en la Compañía, (b) las políticas de seguros y coberturas de riesgos asegurables, (c) la asignación de las responsabilidades en cuestiones ambientales y remediación, (d) cuestiones de las que pueden derivar interpretaciones controvertidas, y que puedan tener un impacto material en la Compañía y (e) la actualización de las políticas vinculadas con riesgos cambiarios y su aplicación.

Los temas sometidos a consideración del Directorio cuentan con un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas. Para ello, cada área responsable remite al Directorio y a la Gerencia de primera línea, en caso de ser pertinente, su análisis y opinión sobre el ámbito que le compete, a los fines de contemplar todos los riesgos asociados a la decisión, considerando el nivel de riesgo aceptable por la Compañía. Si bien no existe una designación formal de un comité de riesgos, en la práctica, los dos Directores Ejecutivos tienen a su cargo el área y desempeñan las funciones inherentes a un comité de riesgos.

En lo que refiere al seguimiento y revisión del proceso, la Compañía actualiza con periodicidad anual la evaluación de riesgos y de ser necesario, al momento de detectar/surgir un nuevo evento que requiera tratamiento.

Con el propósito de ampliar el alcance de la gestión de riesgos, la Compañía desarrolló, en el año 2021, una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción. El proceso de desarrollo de la Matriz se realizó de modo transversal, con la participación de todas las áreas de la Compañía. Conforman la Matriz, los siguientes elementos: (i) identificación de Riesgo, (ii) escenario de riesgo, (iii) análisis de riesgo inherente (probabilidad e impacto), (iv) identificación de controles, (v) análisis de riesgo residual y (vi) evaluación de cumplimiento de controles. La Matriz se revisa con periodicidad anual en el marco del proceso de Revisión por la Dirección del Sistema de Gestión Integrado (SGI).

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Grado de cumplimiento: Parcial

Si bien debido a la envergadura de la Compañía, ésta aún no cuenta con controles de auditoría interna totalmente desarrollados, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en el marco del SGI. El SGI tiene la responsabilidad de implementar el Sistema de Calidad, Medioambiente y Seguridad y Salud de los trabajadores según los estándares establecidos por las Normas ISO 9001, 14001 y 45001. Su función involucra la realización de auditorías a las distintas áreas de la Compañía en pos de garantizar el control interno de los procesos. En relación con la gestión de riesgos, el SGI cumple un rol central canalizando los lineamientos definidos por el Directorio y la gerencia de primera línea de la Compañía y vela por el cumplimiento de las acciones correctivas identificadas.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

Grado de cumplimiento: Parcial

Acorde a lo informado en el acápite D.18, la Compañía aún no cuenta con controles de auditoría interna totalmente desarrollados. De considerarlo necesario, la Compañía analizará la posibilidad

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

de fortalecer los procesos de auditoría interna, y, en su caso, la conformación según corresponda, de un Comité de Auditoría.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la dimensión y envergadura de la Compañía, la misma no cuenta actualmente con un Comité de Auditoría Sin perjuicio de lo cual, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna en el marco de la implementación del Sistema de Gestión Integral (SGI), el cual considera que cumple con las funciones necesarias teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza de sus operaciones y riesgos propios del negocio. La Compañía se encuentra analizando la conveniencia y necesidad de crear un Comité de Auditoría con su respectivo reglamento, a los fines de analizar la integridad y fiabilidad de los estados financieros de la Compañía, así como la supervisión de los sistemas de control interno y la calidad de los reportes financieros elaborados por el Directorio y la gerencia de primera línea.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Grado de cumplimiento: Parcial

Tal como fuera anticipado en el acápite D.20, la Compañía se encuentra analizando la conveniencia de la conformación de un Comité de Auditoría, organismo que eventualmente tendría a su cargo recomendar al Directorio y a la Asamblea respecto a las propuestas relativas a la designación del auditor externo, y una vez designados éstos, la supervisión de su desempeño, especialmente en cuanto a la calidad del servicio que presta. La Compañía se somete a auditorías externas anuales, y a revisiones limitadas trimestrales de manera ininterrumpida, desde hace más de diez años. Asimismo, el equipo de auditoría externa se conforma por una de las denominadas "Big Four" global. En relación con la gestión del negocio en términos generales, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna en el marco de la implementación del Sistema de Gestión Integral (SGI), el cual se considera que cumple con las funciones necesarias teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza de sus operaciones y riesgos propios del negocio.

F. ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

PRINCIPIOS

- XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la Compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la Compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la Compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña e implementa un Programa de Integridad, siendo sus documentos principales la Política Anticorrupción y el Código de Ética. El Código de Ética se dirige a colaboradores de la Compañía y en él se explicitan los lineamientos éticos y la conducta esperada de parte de ellos. Este documento contempla diversos aspectos y temas que se consideran indispensables para generar y promover un ámbito de trabajo con base en el respeto, la integridad y la ética. El Código de Ética se comunica a todos los integrantes de la Compañía, en sus diferentes jerarquías y se solicita a los mismos, la adhesión, comprensión y firma de este documento, que se encuentra disponible en su versión vigente en el sitio web de la Compañía y en el portal de documentación que la Compañía utiliza, siendo comunicada cada versión posterior y/o modificación realizada.

El Código de Ética se encuentra publicado en el sitio web de la Compañía⁸.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía diseña e implementa un Código de Conducta de Socios de Negocios, en el que se exponen los principales lineamientos a los que la Compañía adhiere. Este Código de Conducta se aplica a los proveedores, clientes y terceros más significativos solicitando su conformidad con el mismo.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

⁸ <https://plazalogistica.com.ar/sustentabilidad>

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña e implementa un Programa de Integridad en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere.

El PDI se compone por una serie de documentos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente⁹ aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocios. En el sitio web de la Compañía¹⁰ se publica la información relativa a roles y responsabilidades del Gobierno Corporativo.

Con relación a sus colaboradores, el Directorio contempla un plan de capacitación en *Compliance* del cual participan todos los empleados de la Compañía. Las capacitaciones se realizan con periodicidad anual. Asimismo, se incluye en el proceso de Inducción para nuevos colaboradores la capacitación al PDI.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* el cual se aplica a sus proveedores y terceros más significativos. Este proceso tiene por objetivo garantizar la integridad en las relaciones comerciales y evitar generar vínculos con organizaciones/personas que no se encuentren alineadas con los principios y estándares con los que cumple la Compañía. El proceso de *Due Diligence* involucra la conformidad y adhesión por parte de los Socios de Negocios de los lineamientos éticos definidos, así como el respeto y promoción de los mismos en su propia cadena valor. Con relación a sus Clientes, la Compañía implementa un proceso de *Due Diligence* a sus Clientes, en el marco del cual se consideran lineamientos Anticorrupción en la suscripción de los Acuerdos y la conformidad en relación con buenas prácticas corporativas.

Con el objetivo de promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos por la Compañía, y garantizar la consolidación de una cultura corporativa con base en la ética, la Compañía pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa a la Compañía y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía manifiesta en su Código de Ética la adopción de su compromiso de no represalia y ha publicado en el año 2021 su Política de No Represalia, en la cual se describe con más detalles la posición de la Compañía en relación a este aspecto. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web, en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocios, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia. Asimismo, genera una serie de procedimientos en los que se detalla el funcionamiento de los Canales de Denuncias, los lineamientos principales que guían la investigación de los reportes recibidos y el proceso de decisión correspondiente a la implementación de sanciones en los casos que corresponda. Estos procedimientos se comunican a todos los colaboradores de la Compañía y se encuentran a disposición en el portal interno que la Compañía utiliza.

⁹ Por normativa vigente se refiere a las regulaciones nacionales e internacionales aplicables al negocio de la Compañía y contempla, como mínimo (y sin exhaustividad), el cumplimiento de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas, la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América y la Ley de Soborno del Reino Unido United Kingdom Bribery Act, (UKBA por sus siglas en inglés).

¹⁰ <https://plazalogistica.com.ar/compania>

En relación con la gestión de riesgos, la Compañía ha desarrollado un Manual de Gestión de Riesgos, en el cual se explicita el proceso asociado. Asimismo, incorpora en su análisis, los riesgos relacionados a *Compliance*, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas y en la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América.

Asimismo, la Compañía cuenta con una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción, en la cual se analizan los riesgos a los que se encuentran expuestas cada una de las áreas del negocio. El análisis involucra la evaluación de riesgo inherente y residual y la correspondiente identificación de los controles mitigantes. La Matriz se revisa con periodicidad anual en el marco del proceso de Revisión por la Dirección del Sistema de Gestión Integrado (SGI).

En lo que respecta al seguimiento y monitoreo de los procesos relacionados al PDI, la Compañía revisa con periodicidad anual los documentos principales y realiza la actualización de contenido siempre que sea necesario.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la Compañía o sólo a ciertos inversores.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio establece un Programa de Integridad a través del cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que adhiere la Compañía. Para garantizar la correcta comunicación de acciones que puedan considerarse contrarias a los lineamientos establecidos, la Compañía pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética. La Línea Ética es administrada por una firma independiente, y su existencia y funcionamiento es debidamente comunicada a las partes interesadas a través de la publicación en el sitio web de la Compañía y su mención en los documentos Código de Ética y Código de Conducta de Socios de Negocios.

Para garantizar una cultura ética y evitar potenciales conflictos de interés, la Compañía implementa en sus relaciones comerciales un proceso de *Due Diligence* mediante el cual se analiza la situación a nivel legal crediticio y de cumplimiento de estándares internacionales de aquellos con quienes la Compañía se relaciona. Este proceso de *Due Diligence* se aplica a todos aquellos Socios de Negocios que cumplen los criterios de riesgo definidos por la Compañía, y requiere de la aprobación de los más altos Órganos de Gobierno en términos de jerarquía y responsabilidad. Asimismo, la Compañía define en su Código de Ética, los roles y responsabilidades en el tratamiento y evaluación de situaciones en las que se presenten o puedan presentar conflictos de interés (aparentes, reales y/o potenciales) entre miembros de la Compañía y terceros con quienes se relaciona.

Con respecto a los casos en los cuales la Compañía celebre una transacción con partes relacionadas, dicha transacción es sometida a consideración expresa del Directorio para que éste se expida respecto a los términos y condiciones de la celebración de la operación, asegurando que la misma tenga como objetivo intereses legítimos que beneficien a la Compañía, a sus Accionistas y a los inversores.

G. PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

PRINCIPIOS

- XIX. La Compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la Compañía.
- XX. La Compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
- XXI. La Compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
- XXII. La Compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la Compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA") y del Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE"). A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Compañía.

Por otro lado, la Compañía cuenta con un sitio web¹¹ que incluye una sección, que es actualizada periódicamente¹², dedicada exclusivamente a los inversores, donde se puede encontrar, entre otros, información sobre los hechos relevantes, avisos relevantes, reportes financieros trimestrales y anuales. Asimismo, la Compañía ha designado a un Responsable de Relaciones con el Mercado frente a la CNV, quien también actúa como oficial de relaciones, encargándose de la relación con inversores.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio identifica y se vincula con sus partes interesadas, definiendo las áreas primarias de interés y los mecanismos de comunicación a través de los cuáles conocer las expectativas asociadas. Los mecanismos de comunicación varían de acuerdo a la naturaleza de la relación con las partes interesadas.

En relación a la recepción y tratamiento de reclamos y/o consultas, la Compañía publica en su página web el acceso a los Canales de Denuncias y formularios de contacto correspondientes.

Particularmente, en lo que refiere a la recepción de comunicaciones de la comunidad local, la Compañía establece un mecanismo para la atención de quejas y/o reclamos, poniendo a disposición de terceros, de manera accesible, un buzón localizado en cada uno de los Parques.

Para garantizar el cumplimiento de estos procesos, la Compañía genera los procedimientos correspondientes a la identificación de sus grupos de interés y lo que refiere a los mecanismos de comunicación con las mismas.

¹¹ <https://plazalogistica.com.ar/>

¹² <https://plazalogistica.com.ar/inversores>

Por último, la Compañía ha publicado en el año 2022 su segundo Reporte de Sustentabilidad para el período 2021, el cual fue desarrollado de acuerdo con los lineamientos del *Global Reporting Initiative (GRI) Standard* y *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*. El Reporte de Sustentabilidad es una herramienta que permite rendir cuentas sobre la gestión de la sustentabilidad. La Compañía publica el Reporte de Sustentabilidad en su sitio web¹³ y a la fecha de elaboración del presente Código de Gobierno Societario, se encuentra trabajando en el Reporte correspondiente a la gestión del ejercicio anual 2022.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un "paquete de información provisorio" que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesarios.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por la CNV, el Reglamento de la BCBA como así también del MAE. A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Compañía para que tanto sus Accionistas, inversores y eventuales inversores se encuentren informados. Independientemente de la información que debe ser hecha pública a la BCBA, MAE y a la CNV en el marco de requerimientos informativos y legales, la Compañía divulga toda la información que considera relevante directamente a los Accionistas en forma transparente y precisa.

Con la presentación de los estados financieros intermedios y anuales, la Compañía realiza reuniones periódicas con las personas responsables de la inversión en el capital de la Compañía por parte de cada uno de sus Accionistas. En esas reuniones se exponen no solo los resultados y demás datos que surgen de dichos estados financieros, sino también cuestiones vinculadas a proyectos futuros de la Compañía, la conveniencia de asumir nuevos endeudamientos o comprar ciertos activos y cuestiones relacionadas con la política comercial. Adicionalmente, la Compañía mantiene contacto frecuente con los Accionistas a los efectos de informarles la ocurrencia de cualquier hecho relevante. La Compañía ha establecido por año calendario una agenda de reuniones informativas presenciales, y reuniones informativas no presenciales, celebrándose las mismas con periodicidad mensual. Para dichas reuniones se ha estipulado la participación de los Directores y representantes de los Accionistas de la Compañía, a quienes se les proveerá, en cada oportunidad y de forma anticipada, la información necesaria para que estos puedan realizar comentarios, recomendaciones y consultas al Directorio de la Compañía respecto a dicha información.

Finalmente, y en lo que a la designación de nuevos Directores o gerentes de primera línea respecta, se destaca que todo eventual candidato a ocupar un cargo en el Directorio o en la Gerencia, tal como fuera propuesto de forma conjunta por el Directorio y la Gerencia de Recursos Humanos, es presentado en forma previa a los Accionistas para que estos emitan su opinión acerca de la conveniencia de contratar al eventual Director.

28. El contrato social de la Compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

Grado de cumplimiento: Total.

La Compañía garantiza a todos los socios, salvaguardando la igualdad de trato entre ellos, la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de gobierno con antelación suficiente. Asimismo, el contrato social de la Compañía asegura la participación de los Accionistas en la Asamblea en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, es decir la Asamblea podrá adoptar decisiones válidas

¹³ <https://plazalogistica.com.ar/sustentabilidad>

mediante la comunicación a distancia efectuada por los Accionistas a la Gerencia, a través de procedimientos que garanticen la autenticidad de la misma.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio de la Compañía establece y propone a la Asamblea la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos, así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea, considerando la estrategia general de la Compañía, la evolución y proyección de los negocios y los compromisos asumidos por la misma. Todas las acciones representativas del capital de la Compañía están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos. La Compañía no tiene y actualmente ni prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones.

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

Por la **Gerencia**



Eduardo Bastitta Harriet
Gerente Representante

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, juntamente con el Informe de los Auditores Independientes e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA 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 la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PLAZA LOGISTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados financieros, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del "IESBA", por su sigla en inglés) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, resulten ser de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros. Estas cuestiones son tratadas en el contexto de nuestra auditoría y formación de opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no son objeto de una opinión por separado. Para la cuestión del período actual incluida más abajo en esta sección, la descripción de cómo fue tratada en nuestra auditoría se proporciona en ese contexto.



Hemos cumplido con las responsabilidades que se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, incluso en relación con esta cuestión. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos aplicados para tratar la cuestión que se incluye a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión terminadas- Determinación del valor de mercado y de flujo de fondos descontados

Descripción de la cuestión clave

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad reporta \$ 51.128 millones en propiedades de inversión terminadas, medidas a su valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan aproximadamente el 78% del total de su activo a dicha fecha. Asimismo, el revalúo de esas propiedades en el ejercicio 2022 arrojó una pérdida por revalúo neto del efecto de la inflación de \$ 6.034 millones incluida en el estado del resultado integral.

Como se describe en la Nota 10 a los estados financieros adjuntos, para obtener el valor razonable de sus propiedades de inversión terminadas, la Sociedad se basó en el trabajo de expertos independientes, que utilizaron como técnicas de valuación el enfoque de mercado para las propiedades sobre terrenos propios, y la metodología de flujos de fondos proyectados para las propiedades sobre terrenos concesionados. Asimismo, en dicha nota se describe la metodología y el proceso de valoración de las propiedades, los supuestos utilizados y la sensibilidad de las estimaciones realizadas a cambios en algunos de esos supuestos.

La valuación de las propiedades de inversión terminadas representa una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la importancia de los importes involucrados, y a que el proceso de estimación del valor razonable de esos activos es por su naturaleza subjetivo, y requiere el uso de terceros calificados y la utilización de una serie de supuestos y estimaciones significativos, tanto para la determinación de las cotizaciones comparables por área a utilizar como para la determinación de los flujos de fondos futuros y de la tasa de descuento a aplicar. Estas estimaciones se realizan bajo las condiciones de incertidumbre que rodean a la economía argentina y, principalmente, al mercado inmobiliario. Cambios en los supuestos utilizados podrían conducir a una variación relevante en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, con efecto significativo en los estados financieros.

Cómo fue tratada la cuestión clave en nuestra auditoría

Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos establecidos por la Gerencia para la valuación de las propiedades de inversión terminadas.

Para probar las valoraciones en las que la Sociedad basó las mediciones de las propiedades de inversión terminadas a valor razonable, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, evaluar la independencia, competencia y capacidades técnicas de los valuadores externos, y con la asistencia de nuestros especialistas en valuación también evaluamos los modelos utilizados tanto en su metodología como en su corrección aritmética. Para las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados hemos considerado, en particular, las variables macroeconómicas como la tasa de inflación, la tasa de devaluación y la tasa de descuento, comparándolas con información de mercado y otras fuentes externas utilizadas para determinar los flujos de fondos futuros descontados. También hemos comparado los montos de los alquileres futuros con los contratos de largo plazo firmados e información de mercado. En el caso de las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios hemos evaluado las cotizaciones utilizadas como comparables con información de mercado, así como los factores de ajuste

aplicados a dichas cotizaciones. Finalmente, hemos evaluado las revelaciones realizadas en las notas a los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“otra información”)

Otra información comprende la información incluida en (a) la Memoria de la Gerencia, y (b) la Reseña Informativa, que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas respectivas de la CNV. Esta información es distinta de los estados financieros y de nuestro informe de auditoría correspondiente. La Gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que en la otra información existe una incorrección significativa, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en lo elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Gerencia en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente se pensaría que afectan nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

De las cuestiones comunicadas a la Gerencia, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- (a) En nuestra opinión, los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 han sido 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances, y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.



- (c) Al 31 de diciembre 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 la Sociedad, asciende a \$ 5.292.056, no siendo exigible a esa fecha.
- (d) Hemos aplicado en nuestra auditoría de los estados financieros de la Sociedad los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.
- (e) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 64% del total facturado a la Sociedad por todo concepto, el 88% del total de servicios de auditoría facturados a la Sociedad y controladora y el 81% del total facturado a la Sociedad y controladora por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de marzo de 2023

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




 consejo



JAVIER E. LEONE
Socio

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

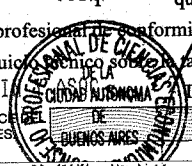
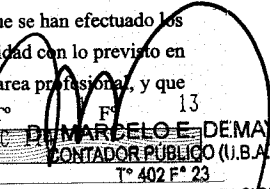
 **consejo** Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 09/03/2023 01 T. 34 Legalización: N° 585124

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 09/03/2023 referida a BALANCE de fecha 31/12/2022 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 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional en conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de PISTRELLI, HENRY MARTIN

20-25646412- tiene registrada en la matrícula C.P.T° 0312 F° 049

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

 
MARCELO E. DEMAYO
CONTADOR PÚBLICO (I.B.A.)
T° 402 F° 23
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

N° H 3670022

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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 62 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 CNV”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los estados financieros de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 (los “Estados Financieros”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) Estados del Resultado Integral correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2021;
- (ii) Estados de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2021;
- (iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2021;
- (iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2021; y
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe el día 9 de marzo de 2023, que contiene su opinión en relación a los Estados Financieros y no incluye salvedades al respecto.

Dicho trabajo fue realizado, según nuestro leal saber y entender, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina. Tales normas requieren que el auditor cumpla con ciertos requisitos éticos y que planifique el trabajo de auditoría, la evaluación de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. Una auditoría consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. Incluye además la realización de exámenes sobre bases selectivas de los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los Estados Financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los Estados Financieros tomados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión realizada para la emisión del presente 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 analizado ni evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia con respecto a las tareas de administración, financiación y comercialización de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste únicamente en expresar una opinión sobre los documentos detallados en el apartado I "*Documentos Examinados*", los cuales consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento y con relación a los mismos no tenemos objeciones que formular. Consideramos que nuestro trabajo y el informe del auditor externo de la Sociedad nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

III. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser señaladas en este informe, más allá de las expresamente señaladas. Es por esto que, conforme a nuestro leal saber y entender, los Estados Financieros mencionados en el apartado I del presente:

- (i) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022;
- (ii) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y las Normas CNV;
- (iii) fueron transcritos a los correspondientes libros de la Sociedad, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes;



(iv) incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento; y

(v) 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, 9 de marzo de 2023



Pablo Murray

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Domicilio legal: Av. 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: 19 de octubre de 2022

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 31 de diciembre de 2022: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Nota 19)**

<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>
<u>4.630.787.640</u>	1	1	<u>4.630.788</u>
<u>4.630.787.640</u>			<u>4.630.788</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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 DEL RESULTADO INTEGRAL
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2022	31-12-2021
Ingresos por alquileres	3	6.081.232	6.732.888
Ingresos por servicios	3	1.395.859	1.352.174
Costos de servicios	B	(1.289.909)	(1.211.154)
Ganancia bruta		6.187.182	6.873.908
Otros ingresos operativos	4	1.696	36.646
Gastos de comercialización	B	(380.486)	(425.173)
Gastos de administración	B	(741.606)	(824.232)
Otros gastos operativos	5	(694.549)	(189.146)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		4.372.237	5.472.003
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(6.034.134)	(13.404.669)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(251.622)	(293.394)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(333.338)	(1.027.127)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(6.619.094)	(14.725.190)
Pérdida operativa		(2.246.857)	(9.253.187)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		8.998.317	7.196.863
Ingresos financieros	6	3.431.922	2.339.374
Costos financieros	7	(12.695.556)	(10.393.424)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(2.512.174)	(10.110.374)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	8	4.106.575	(2.808.910)
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		1.594.401	(12.919.284)

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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 FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2022	31-12-2021
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		1.594.401	(12.919.284)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(4.106.575)	2.808.910
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	86.682	83.669
Deudores incobrables	B	1.743	88
Pérdida neta de propiedades de inversión		6.619.094	14.725.190
Ingresos financieros	6	(3.431.922)	(2.339.374)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(8.998.317)	(7.196.863)
Costos financieros	7	12.695.556	10.393.424
Contingencias	D	582.904	47.651
Cargo por beneficios a empleados	18	7.962	47.827
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(788.707)	217.954
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		389.435	118.096
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		4.652.256	5.987.288
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netos/as de inversiones transitorias		5.291.972	(7.883.447)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo		(59.449)	(29.703)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo		-	451
Pagos por adquisiciones de activos intangibles		(5.235)	(5.557)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	15.2	(52.094)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(2.207.471)	(257.752)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de inversión		2.967.723	(8.176.008)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		1.353.668	4.910.931
Obtención de préstamos con partes relacionadas		154.889	470.301
Pago voluntario anticipado de préstamos		(4.107.337)	-
Pago de préstamos		(3.903.821)	(222.914)
Pago de préstamos a partes relacionadas		-	(1.017.131)
Constitución de depósito en garantía		-	(502.952)
Pagos por arrendamientos		(44.564)	(86.097)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(1.090.809)	(1.566.336)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación		(7.637.974)	1.985.802
Disminución neta del efectivo		(17.995)	(202.918)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		4.593	35.097
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(128.770)	(147.914)
Efectivo al 1 de enero		165.734	481.469
Efectivo al 31 de diciembre		23.562	165.734

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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 SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


	Nota/ Anexo	31-12-2022	31-12-2021
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	51.127.668	56.881.228
Propiedades de inversión - en construcción	10	5.384.596	1.348.995
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.979.477	5.383.063
Activos intangibles	11	16.317	18.661
Propiedad, planta y equipo	A	201.381	221.035
Depósitos en garantía	13.3.1.2	547.285	639.747
Créditos fiscales	12	26.603	51.617
Otros activos	14	975.354	1.058.172
Total Activo No Corriente		<u>61.258.681</u>	<u>65.602.518</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	417.327	268.559
Otros activos	14	25.585	36.611
Créditos por ventas	13.1	469.826	440.457
Depósito en garantía	13.3.1.2	19.144	42.960
Inversiones transitorias	15.1	3.157.968	9.422.642
Efectivo y equivalentes	17	23.562	165.734
Total Activo Corriente		<u>4.113.412</u>	<u>10.376.963</u>
Total Activo		<u>65.372.093</u>	<u>75.979.481</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		28.325.141	29.880.345
Prima de emisión		-	13.452
Ajuste a la prima de emisión		-	286.194
Reserva facultativa		-	10.022.718
Reserva legal		-	1.041.716
Otras reservas	18	456.978	441.527
Resultados no asignados		1.594.401	(12.919.284)
Total Patrimonio Neto		<u>35.007.308</u>	<u>33.397.456</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	11.358.605	18.920.070
Depósitos y anticipos de clientes	9	421.970	733.721
Previsión para contingencias	D	73.620	79.871
Pasivo por impuesto diferido	8	10.933.356	15.039.931
Total Pasivo No Corriente		<u>22.787.551</u>	<u>34.773.593</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	3.321.789	4.032.766
Deudas con partes relacionadas	20.1	3.117.887	3.322.760
Depósitos y anticipos de clientes	9	239.251	989
Previsión para contingencias	D	269.825	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	242.873	127.636
Cargas fiscales	16	117.174	174.478
Otros pasivos	13.2	414	555
Remuneraciones y cargas sociales	18	268.021	149.248
Total Pasivo Corriente		<u>7.577.234</u>	<u>7.808.432</u>
Total Pasivo		<u>30.364.785</u>	<u>42.582.025</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>65.372.093</u>	<u>75.979.481</u>

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
 (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	4.630.788	29.880.345	13.452	286.194	12.579.518	1.041.716	393.700	(2.556.800)	46.268.913
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(12.919.284)	(12.919.284)
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(12.919.284)	(12.919.284)
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	(2.556.800)	-	-	2.556.800	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	47.827	-	47.827
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4.630.788	29.880.345	13.452	286.194	10.022.718	1.041.716	441.527	(12.919.284)	33.397.456

	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 2021	4.630.788	29.880.345	13.452	286.194	10.022.718	1.041.716	441.527	(12.919.284)	33.397.456
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.594.401	1.594.401
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	1.594.401	1.594.401
Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 21)	-	(1.555.204)	(13.452)	(286.194)	(10.022.718)	(1.041.716)	-	12.919.284	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	15.451	-	15.451
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4.630.788	28.325.141	-	-	-	-	456.978	1.594.401	35.007.308

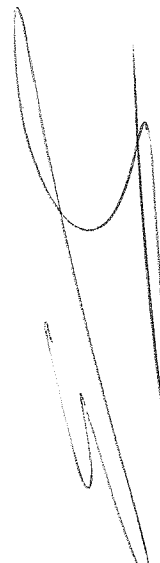
Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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 Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del ejercicio 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 en forma directa. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y un futuro depósito urbano de última milla denominado "Infill Maza" Maza.

La Sociedad es un proveedor de espacio de almacenamiento triple A con sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 288.334 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 tendrá 3.800 m² alquilables.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 3.463.822 (dicho monto se reduce a 345.935 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas el cual se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). 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.

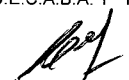
Contexto económico y mercado cambiario

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(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 la inflación del año 2022 ascendió a 94,79% y se espera un porcentaje similar para el año 2023 según el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) publicado por el BCRA.

- 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 que se detallan a continuación.

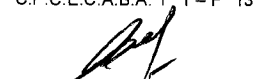
Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios


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;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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


- (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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El actual contexto económico y en particular, el mercado cambiario genera expectativas de que la moneda local continúe devaluándose, siendo un aspecto relevante la velocidad con la cual esa cuestión pueda desarrollarse en los próximos meses, así como otras restricciones y/o novedades en el mercado cambiario con efectos en distintos aspectos de la actividad económica como el comercio exterior y otros. La Sociedad continuará monitoreando los eventos que puedan continuar ocurriendo que impacten en su negocio. Los presentes estados financieros deben ser leídos considerando estas circunstancias.

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB.


Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 09 de marzo de 2023.

En la preparación de estos estados financieros, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en los apartados 2.2. a 2.4. de la presente Nota.

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 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio 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 del Instituto Nacional de Estadística y Censos ("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 94,79% y 50,94% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.


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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- (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 31 de diciembre de 2022 y 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 13.3.1.1).

- (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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

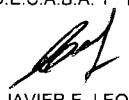
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.

- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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 ejercicio.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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 periodo 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 periodo.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros 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.

2.2. Resumen de políticas contables significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros:

2.2.1 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las ganancias y pérdidas de transacciones que surjan de la fluctuación del tipo de cambio en transacciones financieras y operativas denominadas en una moneda que no sea la moneda funcional se registran en el título "Ingresos/(costos) financieros" en el estado del resultado integral.


2.2.2 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y que los mismos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado por el cliente. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Sociedad evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario.

La Sociedad ha concluido que actúa como mandante en todos sus acuerdos sobre ingresos. El criterio de reconocimiento específico descrito a continuación debe también cumplirse antes de que los ingresos sean reconocidos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento que surjan de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión son registrados utilizando el método de la línea recta (*straight line method*) durante los plazos de arrendamiento y se incluyen en ingresos por su naturaleza operativa.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de los arrendamientos operativos son activados y reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

Los incentivos otorgados a los arrendatarios para celebrar acuerdos de arrendamiento son distribuidos en forma equitativa durante el plazo del arrendamiento, aún si los pagos no son realizados con dicho criterio. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de continuar el arrendamiento, en el cual, al inicio del arrendamiento, la Gerencia tiene seguridad razonable de que el arrendatario ejercerá dicha opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para extinguir arrendamientos o para compensar deterioros son reconocidos como ingresos operativos en el estado del resultado integral cuando surge el derecho a recibirlos.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que se acumulan utilizando el método de la tasa de interés efectiva (TEI).

Ingresos por servicio y gastos recuperables de arrendatarios

Los ingresos que surjan de gastos cobrados a arrendatarios son reconocidos en el período en el cual la compensación se torna cobrable. Los ingresos por servicios y otros ingresos similares se incluyen en ingresos, ya que la Gerencia considera que la Sociedad actúa como mandante en este aspecto.

2.2.3 Impuestos

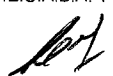
Impuesto a las ganancias e impuesto a la ganancia mínima presunta

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias del ejercicio son medidos a los montos que se espera recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuestos y leyes tributarias utilizadas para computar dichos montos son aquellas que son sancionadas o que están próximas a ser sancionadas, al cierre de la fecha de información en los países en los que la Sociedad opera y genera ingresos imponibles.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

Con fecha 16 de junio del 2021 el Poder Ejecutivo Nacional promulgó la Ley N° 27.630 que modifica la alícuota del impuesto a las ganancias de sociedades para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, la cual quedará conformada de la siguiente manera:

1. Las sociedades que declaren ganancias impositivas de hasta 5.000 gravarán el impuesto a las ganancias con una alícuota del 25%.
2. Aquellas que declaren ganancias impositivas de entre 5.000 y 50.000 gravarán el impuesto a las ganancias con un importe fijo de 1.250 más una alícuota del 30% sobre el excedente de 5.000.
3. Las sociedades que declaren ganancias impositivas superiores a 50.000 abonarán un importe fijo de 14.750 más una alícuota del 35% sobre el excedente de 50.000.
4. Por otro lado, se mantiene la alícuota del 7% para el impuesto sobre los dividendos o utilidades que las sociedades alcanzadas distribuyan a personas humanas de Argentina y del exterior y personas jurídicas del exterior.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad había incorporado los cambios introducidos por la Ley N° 27.630 en el cálculo del impuesto a las ganancias corriente y diferido correspondiente al ejercicio 2021. A tal efecto, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido calculado aplicando la tasa máxima vigente del 35%.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.


El impuesto a la ganancia mínima presunta (derogado por la Ley N° 27.200 en su artículo 76 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1° de enero de 2019), era complementario del impuesto a las ganancias dado que, mientras este último grava la utilidad impositiva del período sobre el que se informa, el impuesto a la ganancia mínima presunta constituía una imposición mínima que gravaba la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad coincidiría con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excedía en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias corriente, dicho exceso podría computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias corriente sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios fiscales siguientes. Considerando la Resolución N°2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en las que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procedía registrar la provisión del impuesto en cuestión.

La Nota 12 presenta un detalle de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta determinados por la Sociedad como recuperables, incluyendo el año de expiración.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de una plusvalía, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias y asociadas, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles, y por la compensación futura de quebrantos impositivos no utilizados, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporarias deducibles, y/o se puedan utilizar dichos quebrantos impositivos, salvo:


- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporarias deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reduce con cargo al resultado del ejercicio, en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados (recuperados) total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reconocen con crédito al resultado del ejercicio, en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden por sus importes nominales sin descontar, a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

Los pasivos por impuestos diferidos que surjan del revalúo de propiedades de inversión medidas al valor razonable son medidos en base a la consecuencia impositiva del supuesto de que el valor libro de las propiedades de inversión medido al valor razonable será recuperado en su totalidad a través de la venta. Este supuesto concuerda con el modelo comercial de la Gerencia para las propiedades de inversión de la Sociedad.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal. Ver adicionalmente Nota 8.

Otros impuestos relacionados con ventas y con los débitos y créditos bancarios


Los ingresos, los gastos incurridos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto relacionado con las ventas, como es el caso del impuesto al valor agregado, salvo:

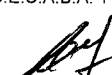
- i) Cuando el impuesto al valor agregado, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- ii) Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El monto no recuperable del impuesto sobre los débitos y créditos bancarios se contabiliza en los rubros "Costo de los servicios", "Gastos de comercialización", "Gastos de administración", "Costos financieros" y en "Otros gastos operativos" en resultados.

El impuesto sobre los ingresos brutos es registrado en el rubro "Gastos de comercialización" del estado del resultado integral.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

2.2.4 Activos intangibles

Los activos intangibles comprenden costos de instalación y desarrollo de sistemas y licencias de software incurridos hasta su puesta en funcionamiento.

Los activos intangibles se miden inicialmente a su costo reexpresado de acuerdo con el criterio mencionado en el acápite 2.1.1. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan a su costo menos amortización acumulada y pérdida acumulada por deterioro del valor, si las hubiera, cuando el costo neto de amortizaciones es mayor que su valor recuperable.

Los activos intangibles se capitalizan únicamente si la erogación puede ser medida confiablemente, el producto o proceso es técnicamente y comercialmente viable, es probable que generen beneficios económicos futuros y la Sociedad tiene los recursos necesarios para completar su desarrollo y usar o vender el activo. De otra forma, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Las amortizaciones de los activos intangibles se calculan por el método de línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir los valores al final de la vida útil estimada de los mismos, que es de 5 años.

2.2.5 Propiedad, planta y equipo

El rubro propiedad, planta y equipo se mide al costo de adquisición reexpresado de acuerdo con el criterio mencionado en el acápite 2.1.1, neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera.


La depreciación de propiedad, planta y equipo es calculada recurriendo al método de la línea recta utilizando la vida útil estimada de los activos, de acuerdo con lo siguiente:

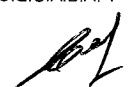
- i) Equipos de comunicaciones y de computación, 3 años
- ii) Mejoras de oficinas, 5 a 10 años
- iii) Maquinaria y herramientas, 3 a 5 años
- iv) Instalaciones, 5 a 10 años

Un componente de propiedad, planta y equipo y cualquier parte inicialmente reconocida, deja de ser reconocida al momento de la disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o de su disposición. Las ganancias o pérdidas que surjan de la baja en el reconocimiento del activo (calculado como la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor libro del activo) son registrados en el estado de resultados cuando el activo es dado de baja.

Las estimaciones sobre los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos son revisadas al cierre de cada ejercicio informado y son ajustados prospectivamente, si corresponde.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

2.2.6 Costos de préstamos

Los costos de préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que insuman necesariamente un período importante de tiempo para tenerlo listo para su uso o su venta son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos de préstamos son incluidos en el estado del resultado integral en el ejercicio en el que ocurren. Los costos de préstamos se componen de intereses y otros costos en que incurre la Sociedad en relación con los préstamos.

2.2.7 Propiedades de inversión


Las propiedades de inversión comprenden propiedades finalizadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos. Las propiedades mantenidas bajo un arrendamiento se clasifican como propiedades de inversión cuando son mantenidas para percibir alquileres o para valorización del capital, o ambos, en vez de para la venta en el curso habitual de los negocios o para uso en funciones administrativas.

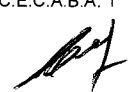
Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado del resultado integral en el ejercicio en el que surgen, incluyendo el correspondiente efecto impositivo. Los valores razonables de las propiedades de inversión sobre los que la Sociedad posee titularidad son determinados en base a una evaluación anual desarrollada por un tasador externo acreditado, aplicando un modelo de valuación recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC, por sus siglas en inglés). Los valores razonables de las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados se basan en proyecciones de flujos de fondos descontados realizadas por un valuador externo.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas cuando han sido enajenadas o cuando son retiradas en forma permanente de uso y ya no se espera ningún beneficio económico por su venta. La diferencia entre el producto neto de su venta y el valor libro del activo es reconocida como resultados en el ejercicio en que dejan de ser reconocidas.

Las transferencias son realizadas a o desde propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio de uso. Para la transferencia de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor razonable en la fecha del cambio de uso. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la Sociedad la contabiliza conforme a las políticas establecidas en propiedad, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.8 Instrumentos financieros. Presentación, reconocimiento y medición

2.2.8.1 Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, como correspondiera. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilicen a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un plazo determinado por una norma o convención en el mercado (operaciones habituales) se reconocen en la fecha de contratación, es decir, la fecha en la cual la Sociedad asume un compromiso de compra o venta del activo.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía (efectivo de disponibilidad restringida), créditos comerciales y otros créditos.

Activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados


Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros pueden ser clasificados como mantenidos para negociar si se adquieren para ser vendidos y recomprados a corto plazo. Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura, tal como lo define la NIIF. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son contabilizados en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en ingresos o costos financieros en el estado del resultado integral.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos otorgados y cuentas por cobrar son incluidos en "créditos por venta" en el estado de situación financiera. Son incluidos en activos corrientes, con excepción de aquellos cuyos vencimientos excedan el plazo de doce meses a partir de la fecha de cierre en cuyo caso son clasificados como activos no corrientes. Las pérdidas que surjan de la pérdida de valor son reconocidas en el estado del resultado integral en "gastos de comercialización".

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Baja de un activo

Un activo financiero (o, si correspondiera, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han expirado; o
- La Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa a un tercero, a través de un acuerdo de transferencia ("*pass-through arrangement*"); y (a) la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, o (b) la Sociedad no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha celebrado un acuerdo de transferencia, evalúa si y en qué medida ha retenido los beneficios de la titularidad. Si no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, ni transferido el control del activo, la Sociedad continúa reconociendo el activo en la medida de la implicación continuada de la Sociedad sobre el activo. En este último caso, la Sociedad también reconoce el pasivo relacionado.

El activo transferido y el pasivo relacionado son contabilizados de manera tal de reflejar los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad.

La implicancia continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido será el importe menor entre el importe en libros del activo y el importe máximo de la contraprestación recibida que la Sociedad podría ser requerida a devolver.


Deterioro del valor de activos financieros

Al término de cada ejercicio que se informa, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentre deteriorado. Se considera que existe deterioro en el valor de un activo si uno o más hechos han ocurrido desde el reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios de que los deudores o un grupo de deudores afrontan dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

2.2.8.2 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se clasifican, dentro del alcance de la NIC 39, como pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos, o derivados designados como instrumentos de cobertura, en una cobertura efectiva, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por valor razonable más, en el caso de préstamos contabilizados al costo amortizado, los costos directamente atribuibles de la transacción.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen deudas comerciales y otras cuentas por pagar, préstamos, obligaciones negociables, depósitos en garantía y otros pasivos.

Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros pueden ser clasificados como mantenidos para negociar si se adquieren para ser vendidos a corto plazo.

La Sociedad no ha designado pasivos financieros en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

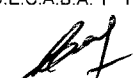
Préstamos

Luego del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan interés son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral cuando el pasivo es dado de baja, y también mediante el proceso de amortización del método de la tasa efectiva (TEI).

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la adquisición y comisiones o costos que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros, en el estado del resultado integral.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda se reconocen inicialmente cuando la Sociedad deviene en parte contractual del instrumento, a su valor razonable. Su medición posterior depende de su clasificación por tipo de pasivo financiero. Se dan de baja cuando las obligaciones son canceladas o expiran.

Baja

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación relacionada haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en el importe en libros se reconoce como un ingreso o costo financiero en el estado del resultado integral.

2.2.8.3 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados con el monto neto informado en el estado de situación financiera si, y sólo si, existe un derecho legalmente exigible a compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar en forma neta o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.


2.2.8.4 Valor razonable de instrumentos financieros


El valor razonable de instrumentos financieros que son comercializados en mercados activos al cierre de cada fecha de información es determinado en referencia a los precios de mercado cotizados o de las cotizaciones de precios de los operadores (precio de compra (bid price) para posiciones largas y precio de venta (ask price) para posiciones cortas), sin deducciones por costos de la transacción.

Para instrumentos financieros no comercializados en mercados activos, el valor razonable es determinado utilizando técnicas apropiadas de valuación. Dichas técnicas pueden incluir la utilización de transacciones recientes a precios de mercado entre participantes debidamente informados; referencias a valores razonables de otros instrumentos financieros que sean sustancialmente los mismos; un análisis de flujo de efectivo descontado y otros modelos de valuación.

Un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros y otros detalles sobre su medición se incluyen en la Nota 13.5.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

Al final de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o de una unidad generadora de efectivo (CGU por sus siglas en inglés) menos los costos de venta y su valor en uso. El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excediese su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y se reconoce la pérdida por deterioro del valor hasta su importe recuperable.

Cuando se estima el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente a una tasa de descuento antes del impuesto, que refleje la evaluación actual que hace el mercado del valor tiempo del dinero y de los riesgos específicos del activo.

Al determinar el valor razonable menos los costos de venta, se tienen en cuenta las transacciones de mercado recientes, si se encuentran disponibles. Cuando no pueden identificarse esas transacciones, se utiliza un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos se verifican mediante múltiplos de valuación, precios de cotización de acciones para subsidiarias que cotizan en bolsa u otros indicadores del valor razonable disponibles.

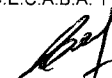
La Sociedad basa sus cálculos de deterioro en presupuestos detallados y proyecciones. Estos presupuestos y proyecciones generalmente cubren un periodo de 5 años. Para periodos mayores, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo, que es aplicada para proyectar flujos de efectivo futuros luego del quinto año.

Las pérdidas por deterioro de las operaciones que continúan, inclusive el deterioro de valor del inventario, se reconocen en resultados, según corresponda, en aquellas categorías de gastos que concuerdan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, si hubiera pérdidas por deterioro previamente reconocidas al final de cada ejercicio del que se informa, se realiza una evaluación para determinar si existe un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas puedan no existir más o haber disminuido. En caso de que exista tal indicio, la Sociedad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa si ha existido un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo luego del reconocimiento de la pérdida por deterioro. La reversión es limitada de forma tal que el importe en libros del activo no exceda su importe recuperable, ni el importe en libros que hubiera sido determinado, neto de amortización, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión es reconocida en el estado del resultado integral a menos que el activo sea reconocido al valor revaluado, en cuyo caso la reversión es considerada como un incremento por revaluación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.10 Efectivo y equivalentes

El efectivo en el estado de situación financiera y flujos de efectivo se encuentra compuesto de efectivo en bancos, efectivo disponible e inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.2.11 Previsión para contingencias

Una previsión para contingencias se reconoce cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita), como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera un desembolso de fondos para cancelar la obligación y pueda estimarse de manera confiable el importe de la obligación. Si la Sociedad estima que parte o la totalidad de la provisión será reintegrada, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguro, el reembolso es reconocido como un activo separado, pero solamente si el recupero es altamente probable.

2.2.12 Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento deberá basarse en la esencia económica del acuerdo a la fecha de inicio. El acuerdo es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo otorga el derecho de uso respecto del activo o activos, aún si dicho derecho no se encuentra explícitamente especificado en el acuerdo.


La Sociedad como arrendataria

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.

Los costos del arrendamiento operativo se reconocen como gastos por costos de servicios, gastos administrativos y otros gastos operativos en el estado del resultado integral en base al método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

La Sociedad como arrendador

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 bajo uno o más contratos de concesión) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar) y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), todos ellos en Provincia de Buenos Aires y en la 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 arrendamientos en los que la Sociedad no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales, incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo, se reconocen dentro de la línea "Gastos de alquiler a devengar" dentro del rubro "Otros activos" y se amortizan durante la vigencia de cada contrato. Los alquileres contingentes se reconocen como ingresos en los ejercicios en los que se obtienen.

2.2.13 Distribuciones de utilidades

La Sociedad reconoce un pasivo para realizar distribuciones en efectivo o en especies a Socios cuando la distribución está autorizada y no es a discreción de la Sociedad. El importe correspondiente se reconoce directamente en el patrimonio. Las distribuciones en especie se miden al valor razonable del activo a ser distribuido. Una vez cancelada la distribución del activo en especie, toda diferencia entre el importe en libros del pasivo y el importe en libros del activo distribuido se reconoce en ingresos como un ítem separado en el estado del resultado integral.

2.2.14 Pagos basados en acciones


Los empleados, consultores y gerentes (las personas que reciben la retribución) de la Sociedad pueden recibir una retribución en la forma de pagos basados en acciones, mediante los cuales se prestan servicios en contraprestación de instrumentos de patrimonio (transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio) o pagos en efectivo basados en el rendimiento de un instrumento de patrimonio (transacciones liquidadas con efectivo). La Sociedad otorgó derechos de apreciación de acciones (SARs) que se cancelan en efectivo y en cuotas.

Transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio

El costo de las transacciones canceladas con instrumentos de patrimonio se mide por referencia al valor razonable en la fecha del otorgamiento, utilizando un modelo de valuación apropiado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

El costo se reconoce, junto con el aumento correspondiente en otras reservas dentro del patrimonio neto, durante el período en el cual se cumplen las condiciones de desempeño y/o servicios, en remuneraciones y cargas sociales en gastos administrativos excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción. El gasto acumulado reconocido para las transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio en cada fecha de información hasta la fecha de adquisición del derecho refleja el alcance con el cual el período de adquisición del derecho ha expirado y la mejor estimación de la Sociedad de los instrumentos de patrimonio que resultarán en una adquisición de derechos.

El gasto o crédito en el estado del resultado integral de un ejercicio representa las variaciones en gastos acumulados reconocidas al inicio y cierre de ese ejercicio y se reconoce en remuneraciones y cargas sociales - gastos administrativos excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción.


No se reconoce ningún gasto por otorgamientos que no resulten en una adquisición de derechos, excepto por las transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio para las que la adquisición de derechos depende de una condición del mercado u otra por la cual no se adquieran derechos. Estas son tratadas como una adquisición de derechos sin perjuicio de que la condición del mercado u otra por la cual no se adquieran derechos se cumpla, siempre y cuando se cumplan las restantes condiciones de desempeño y/o servicios.


Cuando se modifican los términos de un otorgamiento liquidado con instrumentos de patrimonio, el gasto mínimo reconocido es el gasto como si los términos no se hubieran modificado, si se cumplen los términos originales del otorgamiento. Se reconoce un gasto adicional por toda modificación que aumente el valor razonable total del pago basado en acciones o que de otra forma beneficie al empleado según la medición en la fecha de la modificación.

Transacciones liquidadas con efectivo

El costo de las transacciones liquidadas con efectivo se mide inicialmente al valor razonable en la fecha del otorgamiento, utilizando un modelo apropiado. El valor razonable se carga a resultados durante el ejercicio hasta la fecha de adquisición de derechos con el reconocimiento del pasivo correspondiente. El pasivo es medido nuevamente al valor razonable en cada fecha de cierre hasta la fecha de liquidación, reconociendo los cambios en el valor razonable en remuneraciones y cargas sociales - gastos administrativos, excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.15 Medición de valor razonable

La Sociedad mide los activos no financieros tales como propiedades de inversión, a valor razonable al cierre de cada ejercicio informado. Asimismo, los valores razonables de instrumentos financieros medidos al costo amortizado se encuentran informados en los estados financieros.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de dicha medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal para el activo o pasivo; o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más conveniente para el activo o el pasivo.

La Sociedad debe poder acceder al mercado principal o al mercado más conveniente a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo es medido utilizando supuestos que los participantes del mercado utilizarían al estimar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes del mercado actúan en su propio beneficio económico.


La medición del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de un participante del mercado de generar beneficios económicos al utilizar el activo para su mayor y mejor uso o venderlo a otro participante del mercado que lo utilizaría para su mayor y mejor uso.

La Sociedad utiliza técnicas de medición que son apropiadas en las circunstancias y para las cuales se cuenta con datos suficientes para medir el valor razonable, maximizar el uso de datos observables relevantes y minimizar el uso de datos no observables significativos para la medición del valor razonable en conjunto:

- Nivel 1 - Precios de mercado cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de medición para las cuales los datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable son directa o indirectamente observables.
- Nivel 3 - Técnicas de medición para las cuales los datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable no son observables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Para activos y pasivos que son reconocidos en los estados financieros de manera recurrente, la Sociedad determina si las transferencias han ocurrido entre niveles en la jerarquía, revaluando la categorización (en base a datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable en su conjunto) al cierre de cada ejercicio informado.

2.3. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que afectan los montos de ingresos, gastos, activos y pasivos informados, y la revelación de activos y pasivos contingentes, al cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre los supuestos y estimaciones adoptados podría diferir de las estimaciones y requerir ajustes significativos al importe en libros del activo o pasivo afectado.

Juicios

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Gerencia ha realizado los siguientes juicios, que tienen un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros:

Arrendamientos operativos. La Sociedad como arrendador

La Sociedad ha celebrado arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión.

La Sociedad ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos celebrados, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una porción sustancial de la vida económica de la propiedad comercial, que la Sociedad ha retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

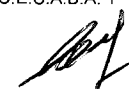
Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Dado que la Sociedad considera que la probabilidad de litigios de carácter fiscal y de posteriores desembolsos, es remota, no se reconoce ningún pasivo impositivo contingente a las fechas de cierre de los ejercicios de los que se informa.

El activo por impuesto diferido se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del monto del activo por impuesto diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Gerencia, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Para evaluar la recuperabilidad del crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta (derogado por el artículo 76 de la Ley N° 27.200 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1° de enero de 2019) que podrá computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias en los diez ejercicios siguientes de su generación, se requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Gerencia en cuanto a la posible oportunidad y el nivel de ganancias posibles futuras.

En las Notas 8 y 13, respectivamente, se incluye un detalle de los quebrantos y de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta por año de vencimiento.

La Gerencia de la Sociedad determinó que las proyecciones de ganancias imponibles se basan en supuestos razonables y representan estrategias de impuestos aplicables y realizables.

El valor en libros de los créditos impositivos y del activo por impuesto diferido no excede su valor recuperable.

Estimaciones y supuestos

Los supuestos clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación a la fecha del ejercicio del cual se informa, que tienen un riesgo significativo de ocasionar un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos reconocidos dentro del próximo ejercicio fiscal, se describen a continuación. La Sociedad basó sus supuestos y estimaciones sobre los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos existentes sobre los acontecimientos futuros pueden variar debido a cambios en el mercado o circunstancias fuera del control de la Sociedad. Tales cambios se reflejan en los supuestos al momento en que ocurren.


Revaluación de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable, y las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en "(pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas", "ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción" y "(pérdida) ganancias por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos" en el estado del resultado integral. La Sociedad contrató a peritos independientes especializados en valuaciones para evaluar el valor razonable semestralmente. Las propiedades de inversión sobre terrenos propios se valoraron a partir de evidencias del mercado, utilizando precios ajustados teniendo en cuenta factores específicos del mercado como la naturaleza, ubicación y estado de la propiedad. Las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados se valoraron usando proyecciones de flujos de fondos descontados.

Los supuestos claves utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión se explican con mayor detalle en la Nota 10.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Pagos basados en acciones

La Sociedad mide inicialmente el costo de sus transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio utilizando el método Black-Scholes para determinar el valor razonable del instrumento. La estimación del valor razonable para transacciones de pagos basados en acciones requiere el modelo de valuación más adecuado, que depende de los términos y condiciones de las personas que reciben el otorgamiento. Esta estimación también requiere la determinación de los datos más apropiados del modelo de valuación, incluso la vida esperada de los derechos de apreciación de acciones, volatilidad, valor patrimonial y el precio de ejercicio de la opción más los supuestos sobre los mismos. Los supuestos y modelos utilizados para estimar el valor razonable para transacciones de pagos basados en acciones se describen en la Nota 18.

2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

No han habido nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a las normas actuales que se encuentren vigentes para ejercicios con inicio el 1° de enero de 2022.


2.5. Normas emitidas pero aún no vigentes

A continuación, se detallan las normas emitidas pero no vigentes aún, hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad, que no resultan de aplicación obligatoria ni han sido adoptadas anticipadamente en el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2022.

- **NIC 1 Presentación de estados financieros. Clasificación de deudas como corrientes y no corrientes.** El 23 de enero de 2020 el IASB emitió la clasificación de deudas como corrientes y no corrientes, que modifica a la NIC 1 Presentación de estados financieros. Las modificaciones afectan los requerimientos de la NIC 1 para la presentación de deudas. Específicamente, clarifica los criterios para clasificar la deuda como no corriente. La fecha de aplicación de la modificación se fijó para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2023, con aplicación retroactiva. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en la Sociedad.
- **NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de Estimaciones Contables.** En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimaciones. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. La enmienda será efectiva para períodos de información anuales que comiencen a partir del 1° de enero 2023. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- **NIC 1 Presentación de los Estados Financieros: Revelación de Políticas Contables.** En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de NIIF 2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por: (i) Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"; (ii) Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables. Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho. La Sociedad se encuentra evaluando el impacto de la enmienda.

- **NIC 12 Impuesto a las ganancias: Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.** En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo. Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero 2023. No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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 É. 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Ingresos por alquileres	6.081.232	6.732.888
Ingresos por servicios	1.395.859	1.352.174
Total ingresos por alquileres y servicios	7.477.091	8.085.062

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	1.194	102
Servicios administrativos, netos de costos	144	36.041
Diversos	358	503
Total otros ingresos operativos	1.696	36.646


5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Contingencias (Anexo D)	582.904	47.651
Remuneraciones y cargas sociales	44.740	67.253
Consultoría y honorarios profesionales	27.891	51.160
Intereses	21.522	279
Otros impuestos	3.503	2.518
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	451
Diversos	13.989	19.834
Total otros gastos operativos	694.549	189.146

6. INGRESOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	1.781.232	767.738
Resultado por tenencia de FCI	1.387.289	1.523.977
Resultado por operaciones de ON propias	207.674	-
Intereses ganados	55.727	24.429
Intereses ganados por ON propias	-	23.230
Total ingresos financieros	3.431.922	2.339.374

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	5.463.436	4.846.511
Diferencia de cambio, neta	5.144.603	2.760.652
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	1.206.466	1.102.271
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	510.240	255.191
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	285.272	461.843
Otros impuestos	20.150	1.748
Honorarios profesionales	17.629	41.709
Resultado por venta de Bonos	-	857.605
Diversos	47.760	65.894
Total costos financieros	12.695.556	10.393.424

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

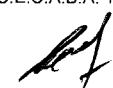
	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	4.106.575	(2.808.910)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	4.106.575	(2.808.910)

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 por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Resultado antes de Impuestos	(2.512.174)	(10.110.374)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%
Impuesto a las ganancias	879.261	3.538.631
Ganancias (gastos) no deducibles/gravables impositivamente	3.227.314	(3.004.781)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	-	(3.342.760)
Ganancia (cargo) por impuesto a las ganancias del ejercicio	4.106.575	(2.808.910)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
 (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 y la ganancia (cargo) a resultados para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	2.150.218	3.239.724	(1.089.506)	410.979
Valor actual de instrumentos financieros	204.034	144.493	59.541	31.462
Previsión de activo por impuesto diferido	(367.258)	(2.851.577)	2.484.319	(2.851.576)
Subtotal	1.986.994	532.640	1.454.354	(2.409.135)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(11.885.781)	(13.719.777)	1.833.996	(718.051)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(496.232)	(1.371.440)	875.208	633.649
Otros ingresos diferidos	(521.956)	(424.465)	(97.491)	(311.698)
Gastos de préstamos diferidos	(16.429)	(56.884)	40.455	(3.322)
Diversos	48	(5)	53	(353)
Subtotal	(12.920.350)	(15.572.571)	2.652.221	(399.775)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(10.933.356)	(15.039.931)	4.106.575	(2.808.910)

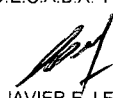
La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia (cargo) a resultados al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022	2021
Al inicio del ejercicio	(15.039.931)	(12.231.021)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del ejercicio	4.106.575	(2.808.910)
Al cierre del ejercicio	(10.933.356)	(15.039.931)

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.


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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
(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	1.049.310	2023
2019	1.865.949	2024
2020	3.228.222	2025
	<u>6.143.481</u>	


Ajuste por inflación impositivo

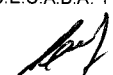
La Ley N° 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley N° 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (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.

Al 31 de diciembre 2022, se cumplen los parámetros que establece la Ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo y en la registración del impuesto a las ganancias corriente y diferido se han incorporado los efectos que se desprenden de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la ley.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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).

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 AFIP, 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 5.951.227 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 2.082.929. Se ha constituido una provisión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

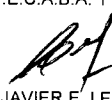
El siguiente es el detalle de los depósitos en garantía y anticipos de clientes:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	447.251	754.539
Anticipos de alquiler	1	19.670
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(25.282)</u>	<u>(40.488)</u>
	<u>421.970</u>	<u>733.721</u>
Corriente		
Depósitos en garantía	230.336	-
Anticipos de alquiler	10.605	989
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(1.690)</u>	<u>-</u>
	<u>239.251</u>	<u>989</u>

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 ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	56.881.228	69.876.450
Transferencia desde obras en construcción	40.833	-
Gastos capitalizados	239.741	409.447
Pérdida por revaluó	(6.034.134)	(13.404.669)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>51.127.668</u>	<u>56.881.228</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	11.388.909	12.884.497
Parque Pilar	11.295.544	12.608.970
Parque Esteban Echeverría	9.426.506	10.514.811
Parque Pacheco	8.157.332	9.081.555
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	<u>40.268.291</u>	<u>45.089.833</u>
Parque Mercado Central	6.330.990	6.974.791
Parque Ciudad	4.528.387	4.816.604
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	<u>10.859.377</u>	<u>11.791.395</u>
Total	<u>51.127.668</u>	<u>56.881.228</u>

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

El Parque Tortugas, Pilar, Esteban Echeverría y el Parque Pacheco 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 09-03-2023
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
(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 31 de diciembre de 2022 y de 2021	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Tortugas	75.400	151,1	853,0	171,3	856,0
Parque Pilar	82.500	136,9	773,0	152,9	764,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	135,5	765,0	150,9	754,0
Parque Pacheco	59.800	136,4	770,0	151,9	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 31 de diciembre de 2022 y 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 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, ambos desarrollados sobre terrenos concesionados, 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 09-03-2023
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
(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 31 de diciembre de 2022 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	17,76%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento al 31-12-2022	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(537.557)	596.072

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 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.

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, 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 09-03-2023
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
 (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, 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

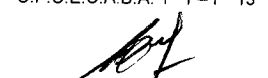
El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con 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)			
		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	84,72	478,22	93,34	466,47
Parque Ciudad	41.300	109,65	618,91	118,57	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 09-03-2023
 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
(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>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	1.348.995	1.475.554
Gastos capitalizados (costo de construcción)	2.052.778	166.835
Intereses capitalizados	15.834	-
Otros gastos capitalizados	189.196	-
Transferencia hacia obras terminadas	(40.833)	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	2.070.248	-
Pérdida por revalúo	(251.622)	(293.394)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>5.384.596</u>	<u>1.348.995</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	2.022.942	269.835
Parque Esteban Echeverría	1.396.425	350.696
Parque Pacheco	1.248.952	678
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	<u>4.668.319</u>	<u>621.209</u>
Parque Mercado Central	666.744	696.740
Depósito urbano Maza	49.533	31.046
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	<u>716.277</u>	<u>727.786</u>
Total	<u>5.384.596</u>	<u>1.348.995</u>

En marzo de 2022 se comenzó la obra del tercer depósito del parque Tortugas mientras que en noviembre de 2022 se comenzaron las obras del tercer depósito del parque Esteban Echeverría y del quinto depósito del parque Pacheco, transfiriéndose los terrenos para futuros desarrollos a obra en construcción.

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron de 205.030 y 2.014, respectivamente.

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.

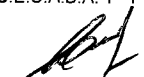
Depósito urbano Maza

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 09-03-2023
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
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El 16 de enero de 2023 la Sociedad obtuvo el permiso de obra para el desarrollo de este depósito.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	5.383.063	6.410.190
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(2.070.248)	-
Pérdida por revalúo	(333.338)	(1.027.127)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>2.979.477</u>	<u>5.383.063</u>

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


	<u>Área terreno (m²) al</u>		<u>Valor razonable por m²</u>			
	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>	
			<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>
Parque Pacheco	64.764	95.357	20,7	117,0	22,6	113,0
Parque Pilar	130.684	130.684	10,5	59,0	12,0	60,0
Parque Esteban Echeverría	22.183	67.943	12,2	69,0	12,6	63,0
Parque Tortugas	-	33.673	-	-	23,8	119,0

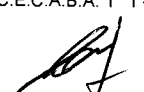
Los resultados finales son los siguientes:

	<u>Valor razonable</u>			
	<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>	
	<u>ARS</u>	<u>USD (miles)</u>	<u>ARS</u>	<u>USD (miles)</u>
Parque Pacheco	1.342.341	7.577	2.155.987	10.775
Parque Pilar	1.365.904	7.710	1.568.918	7.841
Parque Esteban Echeverría	271.232	1.531	856.392	4.280
Parque Tortugas	-	-	801.766	4.007
	<u>2.979.477</u>	<u>16.818</u>	<u>5.383.063</u>	<u>26.903</u>

El 16 de enero de 2023, el intendente municipal de Esteban Echeverría, promulgó una Ordenanza del Concejo Deliberante de ése municipio, otorgando un incremento en el parámetro del Factor de Uso de Suelo (FOS) en el terreno de la Sociedad donde se sitúa nuestro Parque Esteban Echeverría. Este incremento en el FOS (del 0,5 vigente al 31 de diciembre de 2022 al nuevo promulgado de 0,6) representará un aumento de 20.365 m² de superficie construible, que será reflejado en los estados financieros de la Sociedad a partir del segundo período intermedio a finalizar el 30 de junio de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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
(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

Las valuaciones de propiedades de inversión sobre terrenos propios y concesionados al 31 de diciembre de 2022 y 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.

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>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	13.217.949	13.934.565
Parque Pilar	12.661.448	14.177.887
Parque Esteban Echeverría	10.677.888	11.721.921
Parque Pacheco	10.474.619	11.237.925
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	6.993.025	7.662.359
Parque Ciudad ⁽¹⁾	4.530.153	4.807.130
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	49.533	31.047
Subtotal	58.604.615	63.572.834
Anticipos de obra y otros gastos de capital	887.126	40.452
Total	59.491.741	63.613.286

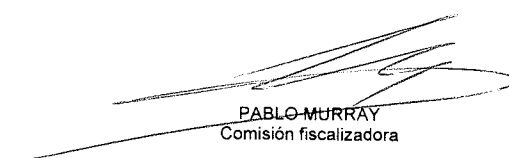
(1) Parque sobre terrenos concesionados valuado a través de flujos de fondos descontados.

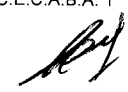
(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terrenos concesionados.

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>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Edificios sobre terrenos propios	34.215.546	37.002.694
Edificios sobre terrenos concesionados	11.523.178	12.469.488
Terrenos construidos y en construcción	9.886.414	8.717.589
Terrenos para futuros desarrollos	2.979.477	5.383.063
Anticipos de obra y otros gastos de capital	887.126	40.452
	59.491.741	63.613.286

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(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

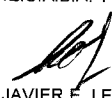
El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- 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)	113,2 – 159,4	639,0 – 900,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	13,6 – 26,1	76,8 – 147,3
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	106,1 – 150,6	599,0 – 850,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	9,1 – 12,0	51,2 – 68,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	122,1 – 187,4	689,0 – 1.058,0

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
 (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)	124,2 – 166,0	701,0 – 937,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	8,7 – 15,8	49,0 – 89,1
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	84,6 – 84,8	477,4 – 479,0
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	109,5 – 109,8	618,0 – 619,8

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 31 de diciembre de 2022 y 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 09-03-2023
 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
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo al inicio del ejercicio	18.661	19.182
Aumentos (1)	5.235	5.557
Amortización (Anexo B)	(7.579)	(6.078)
Saldo al cierre del ejercicio	16.317	18.661

(1) Compuesto por licencias de software.

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	6.412
Crédito por impuesto a las ganancias	69.328	78.935
Valor actual créditos fiscales	(46.017)	(33.730)
	26.603	51.617
Corriente		
Impuesto a las ganancias - anticipo	468.159	-
Crédito por impuesto a las ganancias	235.360	286.628
Otros diversos	17.543	15.835
Valor actual créditos fiscales	(303.735)	(33.904)
	417.327	268.559

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


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


13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Corriente		
Cuentas por cobrar	470.013	440.537
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(187)	(80)
	469.826	440.457

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 24.

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No vencidas	294.254	269.613
Vencidas hasta 30 días	103.875	117.290
Vencidas entre 30-60 días	55.631	13.458
Vencidas entre 60-180 días	13.551	38.750
Vencidas entre 180-365 días	2.515	1.346
Vencidas a más de 365 días	187	80
	<u>470.013</u>	<u>440.537</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(187)	(80)
	<u>469.826</u>	<u>440.457</u>

13.2 Otros créditos y otros pasivos


	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	414	555
	<u>414</u>	<u>555</u>


Para términos y condiciones de los créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 20.

13.3 Deudas financieras

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	4.920.138	10.751.383
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	6.195.873	7.846.137
Arrendamientos (Nota 22)	242.594	322.550
	<u>11.358.605</u>	<u>18.920.070</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	1.405.011	3.031.221
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	823.522	935.859
Pagarés bursátiles (Nota 13.3.2)	1.039.440	-
Arrendamientos (Nota 22)	53.816	65.686
	<u>3.321.789</u>	<u>4.032.766</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

Vencimiento	Monto
2023	3.336.804
2024	5.735.032
2025	803.124
2026	800.149
2027	797.523
En adelante	3.254.056
	14.726.688

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de diciembre 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	1.395.445	6.299	(1.843)	1.399.901
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 ⁽¹⁾	4.925.085	12.553	(12.390)	4.925.248
						6.320.530	18.852	(14.233)	6.325.149

(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 30 de noviembre de 2027.

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

El 14 de julio de 2020, la Sociedad emitió la 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. En dicha fecha la Sociedad pagó el remanente del capital e intereses de la ON.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 15 de septiembre de 2020, el BCRA dictó la comunicación "A" 7106, que estableció que quienes registrasen vencimientos de capital entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 (plazo extendido al 31 de diciembre de 2023 por la comunicación "A" 7621 de fecha 13 de octubre de 2022) 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.

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.

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 24 de febrero de 2021 la Sociedad emitió las ON Clase 6 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.

El 15 de junio de 2021, la Sociedad emitió la 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.

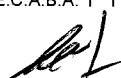
El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVAs de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVAs valor nominal a un precio de 106%, pagando por ellas 9.736.214 UVAs (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022. Adicionalmente, el 15 de septiembre de 2022, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado del remanente 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.

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 correspondiente a la totalidad de las ON Clase 5 que tenía en cartera.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	31 de diciembre de 2022		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	17.560.976	3.111.102	20.513	(11.703)	3.119.912
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	17.560.976	3.111.102	20.751	(11.703)	3.120.150
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	4.390.244	777.776	4.482	(2.925)	779.333
					39.512.196	6.999.980	45.746	(26.331)	7.019.395

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.

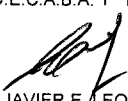
Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation ("OPIC"), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés "Note Purchase Agreement" para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares 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 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica. 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 31 de diciembre 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 3.197.272 (equivalente a 566.429). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente y se ajusta de forma no automática a medida que como consecuencia de la amortización prevista, baja el servicio de deuda de los siguientes seis meses.


13.3.2. Pagarés bursátiles


#	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Valor nominal	31 de diciembre de 2022		
						Intereses a devengar	Costos netos de emisión asociados	Total
1	ARS	73,25%	74,73%	04-09-2023	349.451	(99.983)	(938)	248.530
2	ARS	73,25%	74,73%	04-09-2023	349.451	(99.983)	(938)	248.530
5	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	199.932	(36.062)	(1.156)	162.714
6	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	199.932	(36.062)	(1.156)	162.714
7	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	133.287	(24.040)	(771)	108.476
8	ARS	75,00%	97,56%	27-04-2023	133.287	(24.040)	(771)	108.476
1.365.340						(320.170)	(5.730)	1.039.440

El 5 de septiembre de 2022, la Sociedad procedió a librar 4 pagarés bursátiles en el Mercado Argentino de Valores ("MAV") cuyos fondos fueron utilizados totalmente para refinanciar parcialmente el pago del rescate optativo anticipado las ON clase 7, 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 fecha de vencimiento el 4 de septiembre de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad ascendió a 700.000.

El 17 de noviembre de 2022, la Sociedad libró 4 pagarés bursátiles en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 666.438 (2 de ellos por 199.932 y los otros dos por 133.287) con una tasa fija del 75% de interés nominal anual, y fecha de vencimiento el 27 de abril de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad ascendió a 500.000. Los fondos de estos pagarés serán aplicados al desarrollo de propiedad de inversión en nuestro parque Esteban Echeverría.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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. 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 procedió a librar 2 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 al momento de la emisión, y con pago en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 2 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad ascendió a 201.942 (ver Nota 28).

13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Deudas comerciales	17.698	41.008
Provisiones para gastos	74.921	62.454
Deudas por obras en construcción	150.254	24.174
	242.873	127.636

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

13.5 Valores razonables

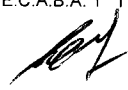
A continuación se incluye una comparación por categoría de los importes en libros y valores razonables de los instrumentos financieros de la Sociedad que se reconocen en los estados financieros:

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Activos financieros				
Otros activos	967.546	1.000.942	967.546	1.000.942
Depósitos en garantía	566.429	682.707	566.429	682.707
Créditos por ventas	469.826	440.457	469.826	440.457
Inversiones transitorias	3.157.968	9.422.642	3.157.968	9.422.642
Efectivo y equivalentes (1)	23.562	165.734	23.562	165.734
Pasivos financieros				
Deudas financieras	14.680.394	22.952.836	15.248.515	22.826.629
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	242.273	127.636	242.273	127.636
Depósitos en garantía	650.615	714.051	650.615	714.051
Otros pasivos	414	555	414	555
Deudas con partes relacionadas	3.117.887	3.322.760	3.117.887	3.322.760

(1) De los cuales 9.215 y 15.795 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. 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 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:


	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	967.546	-
Depósitos en garantía	566.429	-
Créditos por ventas	469.826	-
Inversiones transitorias	3.157.968	-
Efectivo y equivalentes	23.562	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	5.757.028	9.491.487
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	242.273	-
Depósitos en garantía	-	650.615
Otros pasivos	414	-
Deudas con partes relacionadas	3.117.887	-

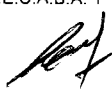
La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	1.000.942	-
Depósitos en garantía	682.707	-
Créditos por ventas	440.457	-
Inversiones transitorias	9.422.642	-
Efectivo y equivalentes	165.734	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	13.908.814	8.917.815
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	127.636	-
Depósitos en garantía	-	714.051
Otros pasivos	555	-
Deudas con partes relacionadas	3.322.760	-

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 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. 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:

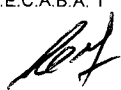
- El valor razonable de los depósitos se estima descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas actualmente disponibles para deudas en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimientos.
- El valor razonable de las deudas financieras que devengan intereses se determina utilizando el 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.

14. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	967.546	1.000.942
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	3.453	28.382
Gastos de alquiler a devengar	1.621	4.802
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	2.215	2.501
Diversos	519	21.545
	<u>975.354</u>	<u>1.058.172</u>
Corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	21.677	25.770
Seguros a devengar	1.660	1.421
Gastos pagados por adelantado	938	7.554
Gastos de alquiler a devengar	958	1.866
Diversos	352	-
	<u>25.585</u>	<u>36.611</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. 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 rescindió 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 el Pago Inicial está registrado en otros activos 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 ejercicio.

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 las costas 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 junto con las costas legales que se determinen en segunda instancia.

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 de la Sociedad, aunque la confirmación en segunda instancia implicaría -en caso de ocurrir- necesidades de fondos adicionales por USD 22 a 25 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. 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 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.

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS


15.1. Inversiones transitorias

<u>Denominación y características</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión (a)	3.157.968	9.172.527
Money Market First Republic Bank (b)	-	250.115
Total	3.157.968	9.422.642

- (a) De los cuales 220.208 y 262.282 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Anexo C. Al 31 de diciembre de 2022 incluye 2.704.557 correspondiente a los fondos pendientes de uso de la ON Clase 6.
- (b) En moneda extranjera. Anexo C.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS (Cont.)

15.2. 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 suscripto 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.

La Sociedad fue informada por City Hubs SAS durante diciembre de 2022 de la discontinuación del último contrato comercial por parte de su único cliente, y de la imposibilidad de obtener fondos adicionales en rondas de capitalización, en el entorno adverso de tasas de interés y de inversión de riesgo (venture capital). Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, y a la fecha de aprobación de estos estados financieros, la Sociedad se encuentra implementando las modificaciones necesarias a los contratos para finalizar el vínculo comercial con City Hubs SAS, incluyendo la terminación anticipada de los dos SAFE suscriptos durante 2022. La Sociedad evaluó el deterioro de estos activos financieros y en línea con el criterio de prudencia procedió a darlo de baja al 31 de diciembre de 2022.

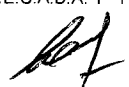
16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	38.205	23.699
Impuesto al valor agregado a pagar	76.389	149.853
Diversos	2.580	926
	<u>117.174</u>	<u>174.478</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efectivo en bancos (a)	23.436	165.571
Efectivo en caja	126	163
	<u>23.562</u>	<u>165.734</u>

(a) De los cuales 9.215 y 15.795 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Anexo C. Al 31 de diciembre de 2022 incluye 1.993 correspondiente a los fondos pendientes de uso de la ON Clase 6.

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Provisión bonus (Anexo C)	184.802	70.961
Provisión vacaciones	63.167	54.328
Sueldos y cargas sociales a pagar	20.052	23.959
	<u>268.021</u>	<u>149.248</u>

Derechos de apreciación de acciones

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró acuerdos de derechos de apreciación de acciones (SARs) 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 cuotas partes 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 abril de 2023. Al 31 de diciembre 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 60% y el 40% al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Al inicio del ejercicio	441.527	393.700
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	7.962	47.827
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	7.489	-
Saldo al cierre del ejercicio	<u>456.978</u>	<u>441.527</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y provisiones 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.

19. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-12-2022</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 31 de diciembre de 2022, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

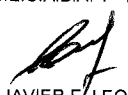
20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	414	555
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	3.117.887	3.322.760
Total	<u>3.118.301</u>	<u>3.323.315</u>
	Por el ejercicio finalizado el	
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(285.272)	(461.843)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(2.027)	(2.139)
	<u>(287.299)</u>	<u>(463.982)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.1. 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%	21-04-2023	2.700.000	478.332	9.444	-	487.776
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	21-04-2023	3.250.000	575.770	11.367	-	587.137
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	21-04-2023	2.050.000	363.178	20.316	-	383.494
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	21-04-2023	4.000.000	708.640	39.641	-	748.281
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	21-04-2023	2.000.000	354.320	19.821	-	374.141
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-04-2023	1.349.210	238.983	10.862	-	249.845
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	21-04-2023	666.288	118.018	4.620	-	122.638
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	04-08-2023	797.947	141.339	225	(331)	141.233
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	22-11-2023	133.517	23.650	10	(318)	23.342
					16.946.962	3.002.230	116.306	(649)	3.117.887


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 09-03-2023
 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. 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.

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 21 de abril de 2023.

El titular de las Obligaciones Negociables acordó subordinar todas las ONs al “Note purchase agreement” (“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.


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.

Con fecha 23 de noviembre de 2022, la Sociedad emitió una décima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 10), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 133.517 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 22 de noviembre de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del ejercicio 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 31 de diciembre de 2022 y 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.

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2022	31-12-2021
Beneficios de corto plazo	(385.710)	(332.438)
Pagos basados en acciones	(15.451)	(47.827)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(401.161)	(380.265)

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

21. 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 12.919.284 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 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. 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.

Al 31 de diciembre 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:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2023	53.816
2024	32.172
2025	25.348
2026	22.373
2027	19.747
En adelante	142.954
	<u>296.410</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. 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 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:

Año	Monto
2023	5.158.207
2024	4.553.349
2025	3.830.428
2026	3.309.149
2027	2.971.653
En adelante	3.446.242
	<u>23.269.028</u>

23. GARANTÍAS


La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de diciembre 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 13.3.1.2), 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 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son préstamos y obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad son créditos comerciales y efectivo y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Gerencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden cuatro tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario, riesgo de inflación y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

El análisis de sensibilidad en los siguientes párrafos se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2022 y 2021. El análisis de sensibilidad ha sido preparado sobre la base de que el monto de deuda neta y el índice de tasas de interés fijas a variables de la deuda y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera son todos constantes.

– **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.


– **Riesgo inmobiliario**

La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

– **Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero indexado a la inflación fluctúen debido a cambios en la tasa de inflación (este último se define como el movimiento general ascendente del precio de los bienes y servicios en una economía). Al 31 de diciembre de 2022 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con las ON Clase 6. Al 31 de diciembre de 2021 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relacionaba con las ON Clase 4, 6 y 7. La Sociedad considera que la indexación al capital está en línea con el ajuste en sus ingresos (tasas de alquiler) que siguen los mismos o muy similares índices y por lo tanto considera este tipo de instrumento financiero como una buena cobertura entre activos (cuentas por cobrar) y pasivos (préstamos).

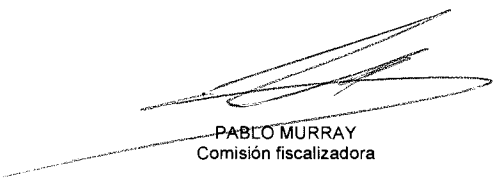
– **Riesgo cambiario**


El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

En el siguiente cuadro se exponen los activos y pasivos financieros de la Sociedad denominados en USD:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Activo		
Activo no corriente		
Depósitos en garantía	3.089.214	3.197.272
Otros activos	5.473.923	5.014.922
Total activo no corriente	8.563.137	8.212.194
Activo corriente		
Efectivo	52.013	78.941
Inversiones transitorias	1.242.992	2.560.813
Depósitos en garantía	108.058	214.703
Otros activos	-	1.900
Total activo corriente	1.403.063	2.856.357
Total activo	9.966.200	11.068.551

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Pasivo no corriente		
Deudas financieras	35.121.950	46.134.855
Depósitos y anticipos de clientes	1.622.247	2.862.768
Total pasivo no corriente	36.744.197	48.997.623
Pasivo corriente		
Deudas financieras	12.560.770	4.712.081
Depósitos	1.290.619	-
Remuneraciones y cargas sociales	1.043.134	354.644
Deudas con partes relacionadas	17.603.476	16.607.555
Total pasivo corriente	32.497.999	21.674.280
Total pasivo	69.242.196	70.671.903
Posición neta	(59.275.996)	(59.603.352)

– **Sensibilidad cambiaria**

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una variación en el tipo de cambio del USD manteniendo todas las demás variables constantes, de los resultados antes de impuestos de la Sociedad.

		<u>Ganancia / (Pérdida)</u>	
	<u>Incremento (+)/Disminución (-) del tipo de cambio del peso respecto al dólar</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(1.050.134)	(612.246)
	-10%	1.050.134	612.246


– **Sensibilidad a la inflación**

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una variación en el valor de la UVA manteniendo todas las demás variables constantes, de los ingresos antes de impuestos de la Sociedad:

		<u>Ganancia / (Pérdida)</u>	
	<u>Incremento (+)/Disminución (-) del del valor de las UVAS</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(492.508)	(1.250.133)
	-10%	492.508	1.250.133

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que paguen sus alquileres por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

– **Créditos comerciales**

Se evalúan los arrendatarios de acuerdo con el criterio de la Sociedad previo a la celebración de los contratos de arrendamiento.

– **Concentraciones de riesgo crediticio**

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a tres arrendatarios que representan el 44% de los ingresos y créditos comerciales. Ver adicionalmente Nota 27.

– **Instrumentos y depósitos en efectivo**

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas sólo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de crédito asignados.


Riesgo de liquidez


La Sociedad controla su riesgo de liquidez utilizando una herramienta de planificación de liquidez periódica.


El objetivo de la Sociedad es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios, mercado de capitales, u otros medios de financiación y aportes de capital.

Tal como se menciona en la Nota 13.3, 22,6% de la deuda de la Sociedad expirará en menos de un año a partir del 31 de diciembre de 2022 (2021: 17,61%) en base al valor libro de los préstamos reflejado en los estados financieros. El acceso a las fuentes de financiación se encuentra suficientemente disponible y la deuda con vencimiento dentro de los 12 meses puede ser refinanciada y es por ello que se concluye que el riesgo de liquidez es bajo aunque sujeto a cambios difíciles de prever con antelación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad en base a pagos contractuales no descontados.

<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>> 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	272.936	3.063.868	7.946.553	3.443.331	14.726.688
Depósitos en garantía	-	228.646	21.168	400.801	650.615
	<u>272.936</u>	<u>3.292.514</u>	<u>7.967.721</u>	<u>3.844.132</u>	<u>15.377.303</u>
<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>> 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	352.356	3.717.353	14.482.437	4.562.825	23.114.971
Depósitos en garantía	-	-	291.469	422.582	714.051
	<u>352.356</u>	<u>3.717.353</u>	<u>14.773.906</u>	<u>4.985.407</u>	<u>23.829.022</u>

Gestión de riesgo de capital

El capital es administrado para proteger la capacidad de continuidad de la Sociedad y a la vez maximizar los ingresos optimizando el equilibrio entre endeudamiento y patrimonio.

La estructura de capital se encuentra compuesta por la deuda neta (obligaciones financieras menos efectivo, colocaciones a corto plazo y efectivo de disponibilidad restringida relacionados con la misma deuda) y patrimonio total.


El capital es monitoreado en base al índice de apalancamiento. Este índice se calcula dividiendo la deuda neta por el patrimonio total. La deuda neta corresponde al endeudamiento total (incluyendo deuda corriente y no corriente tal como préstamos que devengan intereses) menos efectivo, inversiones y efectivo de disponibilidad restringida relacionados con la misma deuda.

La estructura de capital es revisada en forma trimestral. Como parte de dicha revisión, el costo de capital y riesgo relacionado es analizado y evaluado. El índice de apalancamiento neto inferior al 40% es considerado razonable.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Deudas financieras	14.680.394	22.952.836
Menos: efectivo, inversiones y depósitos en garantía	<u>(3.747.959)</u>	<u>(10.271.083)</u>
Deuda neta	10.932.435	12.681.753
Total del patrimonio neto	<u>35.007.308</u>	<u>33.397.456</u>
Índice de apalancamiento (%)	31,23%	37,97%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. POLÍTICA AMBIENTAL

La Sociedad considera que la sustentabilidad es uno de los pilares estratégicos de su negocio y, con el propósito de adoptar un enfoque integral que contemple la gestión de los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), considera como marco de referencia los principios descritos en los siguientes estándares:

- Pacto Global de las Naciones Unidas (del cual la Sociedad es firmante desde el año 2016).
- ISO 26000 Guía de Responsabilidad Social.
- Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Con el propósito de alinear la gestión a los temas relevantes desde el punto de vista del negocio, la Sociedad define los siguientes pilares de sustentabilidad:

- Construcciones sostenibles y reducción de impacto ambiental
- Compromiso con la comunidad
- Cuidado de las personas
- Ética y Transparencia Corporativa
- Gestión Sostenible en Cadena de Valor

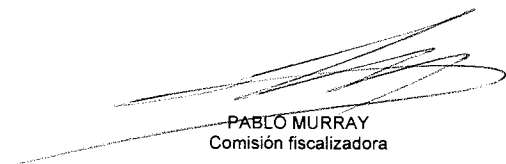
Certificaciones y adopción de estándares internacionales:

La Sociedad adopta, para la administración de los Parques Logísticos, estándares internacionalmente reconocidos como las Normas ISO 9001:2015 Sistemas de Gestión de la Calidad, ISO 14001:2015 Sistemas de Gestión Ambiental e ISO 45001:2018 Sistemas de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional. La totalidad de los Parques Logísticos de la Sociedad se encuentran certificados en las mencionadas normas. Asimismo, la Sociedad adopta el estándar NFPA (National Fire Protection Association) en todos sus Parques.

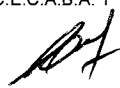
En relación con el aspecto ambiental, la Sociedad considera que el respeto por el medio ambiente es uno de los pilares fundamentales del desarrollo sostenible. En este sentido, la Sociedad tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus Parques Logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, como EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC) y/o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG), los que le permiten obtener ahorros significativos en indicadores claves para mejorar la gestión y reducir los impactos.

En lo que refiere al estándar EDGE, la totalidad de los Parques Logísticos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo con los lineamientos del mencionado estándar. Los nuevos desarrollos en proceso de construcción, correspondientes a los proyectos de expansión en el marco del plan de inversión de la Sociedad, se encuentran registrados y en proceso de certificación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. POLÍTICA AMBIENTAL (Cont.)

Se destaca que, en el año 2021, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía en Argentina en obtener el reconocimiento EDGE Champion, el cual otorga IFC (International Finance Corporation), convirtiéndose en la Compañía del sector con mayor área de infraestructura logística certificada, de acuerdo con el estándar EDGE, en Latinoamérica, posicionando a Argentina como líder en la región.

En lo que refiere al estándar LEED, el primer depósito de Parque Tortugas, obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la segundo depósito del Parque Tortugas, el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y el primer depósito del Parque Ciudad se encuentran en proceso de certificación en el mencionado estándar, las cuales se prevén obtener en el transcurso del año 2023.

Emisión de Bonos SVS (Bonos Sociales, Verdes y Sostenibles) y Calificación ESG

La Sociedad, se convirtió en diciembre de 2019, en la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Verde y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos). La emisión consistió en el re-etiquetado como Bono Verde de su primera Obligación Negociable (ON Clase 1) emitida en diciembre de 2017.

Asimismo, en febrero 2021, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía Privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social). Se trata de la ON Clase 6, por un monto de 26.576.111 UVAs.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Sociedad implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance). La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2022, la segunda calificación más alta (ESG2).

26. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE GUARDA DE DOCUMENTACIÓN


En cumplimiento de las normas vigentes de la CNV (RG N° 629/2014), informamos que los libros societarios (libros de Actas y Actas de Comisión Fiscalizadora) y los registros contables legales (libro Diario, Subdiarios e Inventarios y Balances), correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2022 y 2021, se encuentran resguardados en la sede social de la Sociedad, ubicada en Av. L.N. Alem 855, Piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, informamos que la restante documentación que respalda las transacciones y registros contables y societarios, se encuentra distribuida en las sedes administrativas de la Sociedad y en el proveedor del servicio de resguardo y conservación de documentación de terceros Bank S.A. (Cuit: 30-65492969-2) ubicado en la calle Diógenes Taborda 73, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

27. CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES

A continuación, se detallan los ingresos de los inquilinos cuyos ingresos superaron el 10% del total de los ingresos de la Sociedad.

	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2022		31-12-2021	
	Ingresos	Porcentaje	Ingresos	Porcentaje
Meli Log S.R.L.	1.455.327	21%	1.518.490	19%
SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C.	843.852	12%	1.042.708	13%
Bridgestone Argentina S.A.	762.040	11%	899.655	11%


28. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO

Excepto por lo mencionado en nota 13, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre 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 09-03-2023
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
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

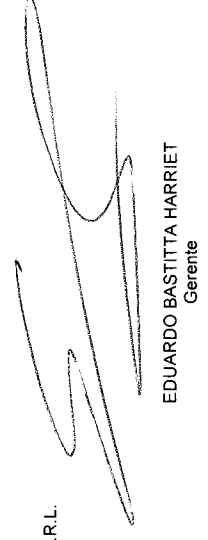
Cuenta principal	2022				Al cierre del ejercicio	Neto resultante
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Valores de origen		
Mejoras de oficina	99.637	3.007	(1.145)		101.499	
Instalaciones	252.357	44.101	-		296.458	
Equipos	39.358	7.072	-		46.430	
Maquinarias y herramientas	39.995	5.269	-		45.264	
Totales 31-12-2022	431.347	59.449	(1.145)		489.651	
Totales 31-12-2021	403.406	29.703	(1.762)		431.347	

Cuenta principal	2022				Al cierre del ejercicio	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Bajas	Depreciaciones		
Mejoras de oficina	40.789	36 a 60	(1.145)	20.562	60.206	41.293
Instalaciones	117.284	60	-	44.692	161.976	134.482
Equipos	26.787	36	-	7.479	34.266	12.164
Maquinarias y herramientas	25.452	36 a 60	-	6.370	31.822	13.442
Totales 31-12-2022	210.312		(1.145)	79.103	288.270	201.381
Totales 31-12-2021	134.032		(1.311)	77.591	210.312	221.035

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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


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

Anexo B

Concepto	Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				2021
	2022				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	61.037	81.223	433.002	575.262	664.278
Electricidad, gas y comunicaciones	464.260	-	675	464.935	377.575
Impuesto sobre ingresos brutos	-	267.593	-	267.593	310.427
Otros Impuestos y tasas	212.738	893	42.725	256.356	235.007
Gastos de mantenimiento	238.333	-	2.509	240.842	258.045
Vigilancia y seguridad	176.848	-	-	176.848	183.566
Honorarios	13.027	7.041	127.178	147.246	143.250
Alquileres	52.739	-	27.039	79.778	83.095
Depreciación de propiedad, planta y equipo	18.758	-	60.345	79.103	77.591
Seguros	36.221	-	-	36.221	41.275
Beneficios al personal	1.606	42	16.844	18.492	14.987
Promoción y publicidad	-	14.457	-	14.457	12.375
Movilidad, viáticos y representación	1.374	-	8.067	9.441	10.056
Amortización de activos intangibles	192	-	7.387	7.579	6.078
Responsabilidad social empresarial	-	6.417	-	6.417	4.217
Gastos bancarios	-	-	4.986	4.986	4.670
Incobrables	-	1.743	-	1.743	88
Diversos	12.776	1.077	10.849	24.702	33.979
Total al 31-12-2022	1.289.909	380.486	741.606	2.412.001	
Total al 31-12-2021	1.211.154	425.173	824.232		2.460.559

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2023
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
 (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 3.089	177,16	547.285	639.747	
Otros activos	USD 5.474	177,16	969.761	1.003.444	
Total del activo no corriente	8.563		1.517.046	1.643.191	
Activo corriente					
Efectivo	USD 52	177,16	9.215	15.795	
Inversiones transitorias	USD 1.243	177,16	220.208	250.115	
Depósitos en garantía	USD 108	177,16	19.144	42.960	
Otros activos	USD -	177,16	-	380	
Total del activo corriente	1.403		248.567	309.250	
Total del activo	9.966		1.765.613	1.952.441	
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD 35.122	177,16	6.222.205	9.231.195	
Depósitos	USD 1.622	177,16	287.397	572.816	
Total del pasivo no corriente	36.744		6.509.602	9.804.011	
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD 12.561	177,16	2.225.266	942.848	
Depósitos	USD 1.291	177,16	228.646	-	
Remuneraciones y cargas sociales	USD 1.043	177,16	184.802	70.961	
Deudas con partes relacionadas	USD 17.603	177,16	3.118.536	3.323.151	
Total del pasivo corriente	32.498		5.757.250	4.336.960	
Total del pasivo	69.242		12.266.852	14.140.971	
Posición neta	(59.276)		(10.501.239)	(12.188.530)	

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2022.

USD: dólar estadounidense.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2023
 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.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES

(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	Saldo al cierre del ejercicio
Deducciones del activo								
No corriente								
Previsión de activo por impuesto diferido	2.851.577	367.258	(2)	(1.463.899)	(2)	-	(1.387.678)	367.258
	2.851.577	367.258		(1.463.899)		-	(1.387.678)	367.258
Corriente								
Previsión para deudores incobrables	80	1.743	(1)	(1.194)	(3)	(90)	(352)	187
	80	1.743		(1.194)		(90)	(352)	187
Total al 31-12-2022	2.851.657	369.001		(1.465.093)		(90)	(1.388.030)	367.445
Total al 31-12-2021	1.300	2.851.655		(1.052)		-	(256)	2.851.657
Incluidas en el pasivo								
No corriente								
Previsión para contingencias	79.871	313.079	(4)	-		-	(319.330)	73.620
	79.871	313.079		-		-	(319.330)	73.620
Corriente								
Previsión para contingencias	-	269.825	(4)	-		-	-	269.825
	-	269.825		-		-	-	269.825
Total al 31-12-2022	79.871	582.904		-		-	(319.330)	343.445
Total al 31-12-2021	102.679	47.651		(20.492)		-	(49.967)	79.871

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-03-2022
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
 Síndico
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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.



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

CNU

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.

Plaza Logística S.R.L.

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 ("Infill") 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.