

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2023 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautec, Tecnipisos, Caputo -actualmente GCDI ex TGLT- entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir o 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 404.300m² de superficie de depósito alquilable y con 115.470m² disponibles como tierra para futuros desarrollos “*landbank*” (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad se encuentra transitando un plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: una nueva nave ubicada en su parque Tortugas con obra iniciada en marzo de 2022, dos naves en su parque Pacheco con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023, y dos nuevas naves en su parque de Esteban Echeverría con obras iniciadas en noviembre de 2022 y febrero de 2023. 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 primer trimestre del año 2023:

El 28 de marzo de 2023, ABB, notificó a la Sociedad su intención de rescindir anticipadamente el contrato de alquiler en el Parque Echeverría con efecto el 31 de diciembre de 2023. Hasta esa fecha, la totalidad de las obligaciones contractuales continuarán vigentes.

Con relación a los financiamientos durante el primer trimestre del año 2023:

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 pesos 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.

El 1 de marzo de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 675.444 con una tasa fija ponderada del 73,93% de

interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 568.640.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a demandas judiciales:

De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros condensados de período intermedio, el 28 de abril de 2023 la Sociedad apeló la sentencia de primera instancia referente al caso del terreno de Tigre, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la "Sentencia de Cámara") por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Sociedad ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida. En caso de quedar firme la Sentencia de Cámara, los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de quedar firme la misma.

Con relación a los financiamientos:

El 13 de abril de 2023, la Sociedad libró cuatro pagarés bursátiles en pesos en el MAV con las siguientes condiciones: valor nominal total de 723.218 con una tasa fija del 80,43% de interés nominal anual y vencimiento el 31 de mayo de 2023. El monto neto recibido por la Sociedad totalizó 651.306. Se trata de una refinanciación de los cuatro pagarés emitidos por la Sociedad el 17 de noviembre de 2022.

El 2 de mayo de 2023, la Sociedad canceló al vencimiento los pagarés bursátiles que había librado el 31 de enero de 2023 por un valor nominal de 240.000.

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

El 21 de abril de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Natura, actual locatario en el Parque Tortugas, mediante el cual se extendió el plazo por treinta y seis meses.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2022, 2021, 2020, y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	3.848.827	12.832.942	11.983.905	5.856.958	4.049.114
Activo no corriente	75.536.402	74.745.207	94.241.300	102.056.576	104.231.907
Total del activo	79.385.229	87.578.149	106.225.205	107.913.534	108.281.021
Pasivo corriente	9.664.900	9.193.306	7.579.540	15.649.273	15.194.201
Pasivo no corriente	26.844.547	39.961.322	43.906.317	34.353.384	32.665.446
Total del pasivo	36.509.447	49.154.628	51.485.857	50.002.657	47.859.647
Patrimonio neto total	42.875.782	38.423.521	54.739.348	57.910.877	60.421.374

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 8.984 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 9.074 millones, menor saldo en créditos por ventas por 50 millones, disminución en 26 millones de depósitos en garantía y menor saldo en efectivo y equivalentes por 14 millones, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 162 millones, y por un menor saldo en otros activos por 18 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 849 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.742 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 159 millones, incremento en 18 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 763 millones, menor saldo en efectivo y equivalentes por 267 millones, y por un menor saldo en otros activos por 40 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 6.127 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 6.884 millones, mayor saldo en otros activos por 40 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 30 millones, incremento en 31 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 549 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 309 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.808 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.993 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 776 millones (425 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 25 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 808 millones, disminución de 799 millones de depósitos en garantía (231 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente) y por un menor saldo de créditos por ventas de 379 millones.

El incremento del activo no corriente al 31 de marzo de 2023 respecto a la misma fecha del año anterior por 791 millones está dado principalmente por: un incremento de 811 millones de las propiedades de inversión, mayor saldo de créditos fiscales por 112 millones, mayor saldo en otros activos de 23 millones, parcialmente compensado por una disminución de 83 millones en depósitos en garantía, menor saldo de inversiones en otros activos financieros por 47 millones y por la disminución de 25 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2022 respecto a la misma fecha del año anterior por 19.496 millones está dada principalmente por: una disminución de 19.344 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 544 millones, disminución de 64 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 382 millones en depósitos en garantía, mayor saldo de inversiones en otros activos financieros por 47 millones y por un mayor saldo de créditos fiscales por 27 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2021 respecto a la misma fecha del año anterior por 7.815 millones está dada principalmente por: una disminución de 7.073 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 520 millones, menor saldo en otros activos de 216 millones, disminución de 40 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 34 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2020 respecto a la misma fecha del año anterior por 2.175 millones está dada principalmente por: una disminución de 4.081 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 567 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros activos de 1.949 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 309 millones, además de un incremento de 215 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.645 millones está dada principalmente por: menores deudas financieras por 8.909 millones como consecuencia principalmente del pago anticipado de obligaciones negociables

Clase 4 por 3.355 millones en julio 2022 y Clase 7 por 5.000 millones en julio y septiembre de 2022, menor saldo de impuesto diferido por 4.517 millones, menores deudas con partes relacionadas por 94 millones y menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 52 millones, parcialmente compensado por un el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 789 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 110 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 19 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 9 millones.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.331 millones está dada principalmente por: menores deudas financieras por 2.660 millones, menores deudas con partes relacionadas por 2.438 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 212 millones, y menor deuda por cargas fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de impuesto diferido por 2.809 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 106 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 81 millones y por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.483 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 2.048 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 502 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 134 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 618 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 381 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 149 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 32 millones y menor deuda por cargas fiscales por 21 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.143 millones está dado principalmente por: el incremento de deudas con partes relacionadas por 5.790 millones, mayores deudas financieras por 2.389 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 209 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 72 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 10 millones y mayor saldo de cargas fiscales por 6 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 6.333 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2023 se incrementó en 4.452 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2022 al 31 de marzo de 2023 en 4.430 millones y por el incremento en otras reservas por 22 millones. Adicionalmente se absorbieron las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2021 por 15.727 millones disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva legal y facultativa por 13.469 millones, la totalidad de la prima y del ajuste a la prima por 364 y por el remanente se absorbió ajuste al capital por 1.894 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2022 disminuyó en 16.316 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2021 al 31 de marzo de 2022 en 13.262 millones, la disminución en la reserva facultativa de 3.112 millones, parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 58 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 3.172 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 4.835 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 1.565 millones, en la reserva legal de 82 millones y en otras reservas por 16 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 2.510 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 17.052 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 13.719 millones, en la reserva legal de 744 millones y en otras reservas por 79 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2022, 2021, 2020, y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(437.360)	(3.731.130)	(1.177.436)	(1.034.877)	3.883.177
RECPAM	3.199.890	2.625.835	2.773.907	1.969.784	2.920.970
Resultados financieros	(2.844.712)	(1.947.626)	(3.392.796)	(2.830.937)	(3.343.682)
Impuesto a las ganancias del período	339.675	820.931	211.434	386.093	(733.617)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	257.493	(2.231.990)	(1.584.891)	(1.509.937)	2.726.848

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 disminuyó en 3.294 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.094 millones, mayores otros ingresos operativos netos por 270 millones y por menores gastos de administración por 16 millones, parcialmente compensado por menor ganancia bruta por 77 millones y por mayores gastos de comercialización por 9 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se incrementó en 2.554 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.353 millones, menor ganancia bruta por 61 millones, mayores otros gastos operativos netos por 122 millones, mayores gastos de comercialización por 11 millones y por mayores gastos de administración por 7 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 143 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 188 millones, mayores gastos de administración por 138 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 64 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 247 millones.

El resultado operativo del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 4.918 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 5.646 millones, mayores gastos de comercialización por 14 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 612 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos netos por 130 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 fue 574 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación entre ambos períodos (21,73% vs. 16,07%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 fue 148 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de menores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la mayor inflación entre ambos períodos (16,07% vs. 12,95%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 804 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 951 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (7,80% vs. 11,78%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 897 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 858 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 696 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 146 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 679 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 71 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 44 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 8 millones y por una menor pérdida por honorarios profesionales por 1 millón.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 1.445 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.319 millones, menor pérdida por diferencia de cambio por 531 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 63 millones y una menor pérdida por intereses sobre préstamos por 16 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 274 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 125 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 65 millones y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 20 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 562 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 510 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 237 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 198 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 57 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 345 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 65 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 16 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 8 millones (Clase 5 para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase 1 para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 6 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 513 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 775 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 219 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamo en UVAs por 194 millones, una ganancia por recompra de ON Clase 1 por 114 millones y mayores intereses ganados por 10 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 519 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 184 millones y una pérdida de 96 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2023 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 481 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior aumentó 609 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 175 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior aumentó en 1.120 millones como consecuencia de la mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	1.504.660	1.668.713	1.949.205	1.710.694	408.949
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.261.548)	(1.219.795)	(8.085.492)	(149.795)	(4.738.454)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(188.021)	(555.873)	5.938.187	(1.009.819)	2.221.651
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	55.091	(106.955)	(198.100)	551.080	(2.107.854)

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 164 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 48 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de

revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) mayor aumento en los activos operativos por 216 millones (compuesto por el mayor aumento de 262 millones en créditos fiscales, mayor aumento de 77 millones en otros activos parcialmente compensado por el menor aumento de 123 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 100 millones (compuesta por la menor disminución de 81 millones en cargas fiscales, el mayor aumento de 12 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el mayor aumento de 6 millones en depósitos y anticipos de clientes y el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 1 millón).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 280 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 198 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) mayor aumento en los activos operativos por 226 millones (compuesto por la menor disminución de 249 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 63 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el menor aumento de 86 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 144 millones (compuesta por el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 178 millones, mayor aumento en la previsión para contingencias por 106 millones, mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar y de deudas con partes relacionadas de 22 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de 158 millones en cargas fiscales y por el menor aumento de 4 millones en depósitos y anticipos de clientes).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 239 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 133 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 237 millones (compuesto por una mayor disminución de 208 millones en créditos fiscales y de un menor aumento de 74 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el mayor aumento de 45 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 131 millones (compuesta por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 152 millones, menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 59 millones, mayor disminución en deudas con partes relacionadas por 6 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 86 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.302 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 697 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 864 millones (compuesto por un menor aumento de 760 millones de créditos fiscales y de 212 millones de créditos por ventas, compensado por un menor aumento de 108 millones en otros créditos), parcialmente compensado por (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 259 millones (compuesto por el menor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 167 millones, menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 45 millones, de depósitos y en anticipos de clientes por 41 millones y de 6 millones en cargas fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 42 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.878 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 5 millones, parcialmente compensado por mayores cobros por inversiones transitorias por 1.800 millones y por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 41 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 6.868 millones explicado por: menores pagos por inversiones transitorias por 7.144 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 4 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 240 millones y por pagos por inversiones en otros activos financieros por 40 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 7.936 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 8.770 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 742 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 92 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4.589 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 3.720 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 936 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 67 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 368 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 802 millones, menores pago de intereses y gastos de préstamos por 118 millones, menores pagos por arrendamientos por 3 millones, y por la disminución en los depósitos en garantía por 3 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de prestamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 558 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 6.494 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 5.978 millones y de préstamos con partes relacionadas por 400 millones, mayores pagos de préstamos por 251 millones y mayores pagos por arrendamientos por 2 millones, parcialmente compensado por menores pago de intereses y gastos de préstamos por 106 millones y el menor incremento en los depósitos en garantía por 31 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 6.948 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 5.982 millones y de préstamos con partes relacionadas por 398 millones, menores pagos de préstamos por 580 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 25 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 33 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 4 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 3.231 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 3.254 millones, mayores pagos de arrendamientos por 18 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 35 millones y por la liberación de depósito en garantía por 6 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de				
	2023	2022	2021	2020	2019
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,40	1,40	1,58	0,37	0,38
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,17	0,78	1,06	1,16	1,26
Activo no corriente/Total del Activo	0,95	0,85	0,89	0,95	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,01	(0,05)	(0,03)	(0,03)	0,05

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

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2023
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	404.300
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	118.423
M ² de Landbank ⁽²⁾	115.470
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	16

(1) Corresponden al depósito urbano Maza donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera y cuarta nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta y sexta nave en Pacheco.

(2) Expresado en m² desarrollables.

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente trimestre y el resto del 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 marzo de 2023 se encuentra en 5% anualizada pero dando algunos signos de desaceleración (a diciembre de 2022 era de 6,5%), aunque permanece elevada en comparación con 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 2.600 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”. Esta brecha se ha incrementado durante fines de abril y principios de mayo como consecuencia de una disparada del 25% (en su momento máximo) de la cotización de uno de los tipos 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 transitando un 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, confiando en que podrá llevar a cabo satisfactoriamente los planes de crecimiento previstos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2023.