

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio 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, Bautech, Tecnipisos, Caputo, GCDI 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 422.400 m² 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 finalizó la construcción de su tercera nave en su parque Tortugas y, asimismo, continúa adelante con su plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: dos nuevas 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 S.A.U., 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.
- El 21 de abril de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Natura Cosméticos S.A., actual locatario en el Parque Tortugas, mediante el cual se extendió el plazo por treinta y seis meses, finalizando en diciembre de 2025.
- El 23 de junio de 2023 se firmaron dos contratos de locación con EMSA por los cuales se establece la ocupación del parque Tortugas por un plazo inicial de 3 meses y posteriormente la ocupación del Parque Pacheco por un plazo adicional de 2 años.
- El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de locación a 5 años con Robert Bosch Argentina en el Parque Tortugas.

Plaza Logística S.R.L.

Con relación a litigios durante el primer semestre del año 2023:

- De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros condensados de período intermedio, 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 durante el primer semestre 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.
- 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 trató 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.
- El 31 de mayo de 2023, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 9 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.674.350, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024. Por otro lado, la ON Clase 8 fue declarada desierta según se indicó en el Aviso de Resultados del 30 de mayo de 2023.
- El 5 de junio de 2023, la Sociedad procedió a cancelar en tiempo y forma la totalidad de la ON Clase 5 emitidas el 4 de diciembre de 2020.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los financiamientos:

- El 27 de julio de 2023, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD20.000.000, dólar linked, tasa de interés 0% y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio con los períodos 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	3.091.683	15.502.917	15.160.187	10.621.499	3.514.702
Activo no corriente	96.154.993	89.288.760	108.319.203	128.945.791	120.169.301
Total del activo	99.246.676	104.791.677	123.479.390	139.567.290	123.684.003
Pasivo corriente	12.244.791	19.406.064	9.375.334	19.743.870	19.221.443
Pasivo no corriente	33.043.155	39.550.536	58.487.905	45.388.799	36.517.975
Total del pasivo	45.287.946	58.956.600	67.863.239	65.132.669	55.739.418
Patrimonio neto total	53.958.730	45.835.077	55.616.151	74.434.621	67.944.585

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2023.

La disminución del activo corriente al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.411 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 11.085 millones, un menor saldo de efectivo y equivalentes por 1.723 millones y un menor saldo de depósitos en garantía por 29 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de créditos fiscales por 341 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 68 millones y por un mayor saldo en otros activos por 17 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 343 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 1.493 millones y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 24 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de inversiones transitorias por 572 millones, menor saldo de créditos fiscales por 506 millones, menor saldo en créditos por ventas por 65 millones y por un menor saldo en otros activos por 31 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.539 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 8.408 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 89 millones, incremento en 34 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 2.808 millones, menores saldos en créditos fiscales por 1.176 millones y por un menor saldo en otros activos por 8 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 7.107 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 4.796 millones, mayor saldo de efectivo y equivalente de efectivo por 2.578 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 781 millones (849 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), y por mayor saldo de otros activos por 28 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósito en garantía por 1.008 millones y por menores créditos por ventas de 68 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 6.866 millones está dado principalmente por: el incremento de 6.870 millones de las propiedades de inversión y de 198 millones en otros activos, parcialmente compensado por un menor saldo de 75 millones en depósitos en garantía, menor saldo de 54 millones en otros activos financieros, menor saldo de 46 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo de créditos fiscales por 27 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 19.030 millones está dada principalmente por: una disminución de 18.716 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos de 317 millones, menor saldo de 72 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo de créditos fiscales por 21 millones, parcialmente compensado por el incremento de 54 millones en otros activos financieros y de 42 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 20.627 millones está dada principalmente por: una disminución de 19.918 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos de 779 millones, un menor saldo de créditos fiscales por 239 millones, menor saldo de 72 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 381 millones en depósitos en garantía.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 8.776 millones está dado principalmente por: un incremento de 6.346 millones de las propiedades de inversión, incremento de otros activos por 2.447 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 440 millones, incremento de 257 millones en propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por menores créditos fiscales por 714 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha de año anterior por 13.669 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 10.630 millones, menor saldo de impuesto diferido por 4.207 millones, menor saldo de la previsión para contingencias por 582 millones, menor saldo de cargas fiscales por 103 millones y por un menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 23 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.389 millones, por el incremento de deudas con partes relacionadas por 377 millones y por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 110 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha de año anterior por 8.907 millones está dada por: menor saldo de impuesto diferido por 3.062 millones, menor saldo de deudas financieras por 3.351 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 3.143 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 214 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 94 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 164 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 123 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 670 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 2.731 millones está dado por: mayor saldo de impuesto diferido por 3.375 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 179 millones, mayor saldo de deudas financieras por 12 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas con partes relacionadas por 319 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 252 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 161 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 93 millones y por menor deuda por cargas fiscales por 10 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 9.393 millones está dado por: el incremento en deudas financieras por 6.622 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 5.880 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 3.723 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 214 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 6.681 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 310 millones y por menor saldo de cargas fiscales por 55 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2023 se incrementó en 8.124 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2022 al 30 de junio de 2023 en 8.107 millones y al incremento en otras reservas de 17 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 2.282 millones y la reserva legal en 120 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2022 disminuyó en 9.781 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 en 9.867 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 86 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 15.102 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 452 millones y de la reserva legal por 1.570 millones; y por el remanente de 2.343 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 18.818 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 18.818 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 3.852 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2020 se incrementó en 6.490 millones con respecto a la misma fecha del año anterior, debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2019 al 30 de junio de 2020 en 6.402 millones y al incremento en otras reservas de 88 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 1.938 millones y la reserva legal en 103 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 10.915 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 seis meses finalizado el				
	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	245.643	(6.794.820)	(7.942.232)	3.084.192	(6.188.610)
RECPAM	8.501.434	6.396.880	6.244.136	4.094.281	6.742.024
Resultados financieros	(7.939.054)	(6.479.638)	(7.486.900)	(5.753.122)	(5.568.632)
Impuesto a las ganancias del período	394.366	2.375.692	(4.917.467)	(561.959)	1.516.758
Resultado neto del período – Ganancia (pérdida)	1.202.389	(4.501.886)	(14.102.463)	863.392	(3.498.460)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2023.

El resultado operativo del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2023 se incrementó en 7.040 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 6.618 millones, el incremento en otros ingresos operativos netos por 920 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 454 millones, mayores gastos de administración por 30 millones y por el incremento en gastos de comercialización por 14 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 disminuyó en 1.147 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.187 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 687 millones, menor ganancia bruta por 327 millones, incremento en gastos de comercialización por 16 millones y por mayores gastos de administración por 10 millones.

El resultado operativo del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 11.026 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 11.286 millones, mayores gastos de administración por 251 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 149 millones y en gastos de comercialización por 30 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 690 millones.

El resultado operativo del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 9.273 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 7.956 millones, mayores ingresos por alquileres y servicios por 1.514 millones, menores gastos de administración por 168 millones, parcialmente compensado por el incremento en costos de servicios por 311 millones, mayores gastos de comercialización por 39 millones y un incremento en otros gastos operativos netos de 15 millones.

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue 2.105 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (50,68% vs. 36,15%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue 153 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,15% vs. 25,32%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 2.150 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (25,32% vs. 13,59%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue 2.648 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (13,59% vs. 22,40%).

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 1.459 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 1.926 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.803 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 84 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 54 millones y por una mayor pérdida por otros impuestos y honorarios profesionales por 9 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 2.321 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 79 millones y por menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 17 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 1.007 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.238 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 155 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 136 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 82 millones y menor pérdida por honorarios profesionales y otros costos financieros por 11 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 1.147 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 336 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 108 millones, y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 24 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 1.734 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 2.155 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 811 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 17 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 15 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 972 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 134 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 110 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 15 millones, mayor ganancia por recompra de ON propias por 11 millones (Clase IV,V y VII para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y Clase I para el período anterior), menor pérdida por derivados por 11 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 11 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó 184 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 1.574 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 474 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 407 millones, mayor pérdida por derivados y comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 15 millones, menor ganancia por intereses por 15 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 1.071 millones, mayor ganancia por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 601 millones, mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 459 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 99 millones, una ganancia de intereses por plazos fijos de 54 millones y una menor pérdida por otros costos financieros por 17 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 1.981 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 7.293 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 4.356 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementó en 2.079 millones como consecuencia de una menor 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 seis meses finalizado el				
	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	3.588.613	4.114.644	4.362.693	4.104.226	1.690.195
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(2.999.793)	(835.794)	(11.137.292)	(243.399)	(9.423.870)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(501.572)	(1.698.611)	6.435.130	(898.441)	3.956.522
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	87.248	1.580.239	(339.469)	2.962.386	(3.777.153)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 526 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 462 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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) el mayor aumento en los activos operativos por 406 millones (compuesta por el mayor aumento de 366 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 135 millones en otros activos, parcialmente compensado por un menor aumento de 95 millones en créditos por ventas), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 342 millones (compuesto por el mayor aumento de 294 millones en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, el mayor incremento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 58 millones y por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 19 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 29 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 248 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 305 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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) el mayor aumento en los activos operativos por 168 millones (compuesta por la menor disminución de 511 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por un menor aumento de 313 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 30 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 225 millones (compuesto por el mayor aumento de del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 285 millones, el mayor incremento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 11 millones y el mayor aumento del saldo de deudas

Plaza Logística S.R.L.

con partes relacionadas por 2 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 41 millones y por el menor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 32 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 258 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 403 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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 menor disminución en los activos operativos por 297 millones (compuesta por un mayor aumento de 425 millones en créditos por ventas, mayor aumento de 6 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 134 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 152 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 171 millones, la menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 166 millones, mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 17 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 198 millones y por la mayor disminución del saldo de otros pasivos por 4 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.414 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 1.184 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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) una mayor disminución en los activos operativos por 2.516 millones (compuesto por una mayor disminución de 1.488 millones en créditos fiscales, menor aumento de 1.134 millones de créditos por ventas, parcialmente compensado por un mayor aumento de 106 millones en otros créditos), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 1.286 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 827 millones, mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 349 millones, mayor disminución de 82 millones en cargas fiscales, menor aumento del saldo de otros pasivos por 71 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 43 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.164 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 4.927 millones, parcialmente compensado por menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 2.681 millones, menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 76 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 6 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 10.301 millones explicado por: menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 11.011 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 632 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 76 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 2 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 10.894 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 12.232 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.215 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 123 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 9.180 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 8.130 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 1.143 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 82 millones y por mayores pagos por operaciones con derivados por 11 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.197 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 6.366 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 589 millones, menores pagos por arrendamientos por 8 millones y por la disminución de depósitos en garantía por 3 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 5.769 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 8.134 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 7.398 millones y de préstamos con partes relacionadas por 496 millones, mayores pagos de préstamos por 610 millones y mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 119 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 457 millones y por menores pagos por arrendamientos de 32 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 7.334 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 5.568 millones y de préstamos con partes relacionadas por 496 millones, menores pagos de préstamos por 1.620 millones y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 103 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 414 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 39 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 4.855 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 4.024 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.917 millones, mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 722 millones, mayores pagos de arrendamientos por 22 millones, parcialmente compensado por una mayor obtención de préstamos por 1.830 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de				
	2023	2022	2021	2020	2019
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,25	0,80	1,62	0,54	0,25
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,19	0,78	0,82	1,14	1,22
Activo no corriente/Total del Activo	0,97	0,85	0,88	0,92	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,02	(0,09)	(0,23)	0,01	(0,05)

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno de Tigre al 30-06-2019.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-06-2023
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	422.400
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	98.400
M ² de Landbank ⁽²⁾	115.470
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	18

(1) Corresponden al depósito urbano Maza donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, 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 junio de 2023 se encuentra en 3% interanual pero dando fuertes signos de desaceleración (a diciembre de 2022 era de 6,5% y a marzo de 2023 era del 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. La celebración de las primarias abiertas simultáneas y obligatorias el 13 de agosto de 2023, podría afectar esta situación.
- 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. El riesgo país se encuentra cercano a los 2.000 puntos básicos.
 - Una brecha cambiaria entre el 80% y el 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 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 semestre de 2023, confiando en que podrá llevar a cabo satisfactoriamente los planes de crecimiento previstos.

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