

## RESEÑA INFORMATIVA

### I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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 posee 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 m<sup>2</sup> de superficie de depósito alquilable y con 115.470m<sup>2</sup> 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.

El 24 de agosto de 2023, el Sr. Bastitta Harriet ha dejado de desempeñarse como Gerente General, permaneciendo en la Sociedad como miembro titular de la Gerencia. Y se ha nombrado al Sr. Ramiro Molina, quien se desempeñó desde el año 2014 como Director Financiero de la Sociedad, como nuevo Gerente General.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante los primeros nueve meses 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 3 años, finalizando en diciembre de 2025.

## Plaza Logística S.R.L.

- 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 seis meses (originalmente tres meses) y posteriormente la ocupación del Parque Pacheco por un plazo adicional de dos años para ocupar un espacio de 9.663 metros.
- El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de locación a 5 años con Robert Bosch Argentina en el Parque Tortugas para ocupar un espacio de 12.162 metros.
- El 16 de agosto de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Topper Argentina S.A., actual locatario en el Parque Pacheco, mediante el cual se extendió el plazo por tres años, finalizando en diciembre de 2026.
- El 23 de agosto de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con DHL Supply Chain (Argentina) S.A., actual locatario en el Parque Ciudad, mediante el cual se extendió el plazo por cinco años, finalizando en agosto de 2028.

Con relación a litigios durante los primeros nueve meses 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. Contra la Sentencia de Cámara, la parte demandada interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara, y ante el rechazo interpuso la demandada recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el cual a la fecha no ha sido tratado por el máximo tribunal. El recurso de queja -mientras no sea admitido- no tiene efectos suspensivos de la Sentencia Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, pudiendo la Sociedad continuar los trámites necesarios para su ejecución. Una vez firme la liquidación practicada en el expediente judicial -prevista para noviembre de 2023- los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de exigido el pago. En caso de no cumplir la parte demandada con el reclamo de la Sociedad, ésta podrá proseguir con la ejecución de la sentencia.

Con relación a los financiamientos durante los primeros nueve meses 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

## Plaza Logística S.R.L.

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.
- 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, colocadas sobre la par al 106,25% tasa de interés 0% y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

### Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 10 de octubre de 2023 se firmó un contrato de locación a dos años con Volkswagen Argentina S.A. en el Parque Pacheco para ocupar un espacio de 18.360 metros.

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

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

	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	5.379.196	8.943.890	21.404.007	17.459.684	14.797.493
Activo no corriente	134.851.161	117.980.746	138.799.079	170.559.906	185.760.961
<b>Total del activo</b>	<b>140.230.357</b>	<b>126.924.636</b>	<b>160.203.086</b>	<b>188.019.590</b>	<b>200.558.454</b>
Pasivo corriente	24.185.706	16.072.466	18.764.992	22.614.275	26.164.500
Pasivo no corriente	41.798.082	48.282.480	70.271.614	66.671.115	67.309.189
<b>Total del pasivo</b>	<b>65.983.788</b>	<b>64.354.946</b>	<b>89.036.606</b>	<b>89.285.390</b>	<b>93.473.689</b>
Patrimonio neto total	74.246.569	62.569.690	71.166.480	98.734.200	107.084.765

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

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.565 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 3.963 millones, menor saldo de créditos por ventas por 267 millones y por la disminución de 35 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 520 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 169 millones y por un mayor saldo de otros activos por 11 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.460 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 12.120 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 383 millones, menor saldos de créditos fiscales por 107 millones, menor saldo de otros activos por 47 millones y la disminución de 18 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos por ventas por 215 millones.

## Plaza Logística S.R.L.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.944 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 7.822 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 122 millones, incremento de 93 millones de depósitos en garantía, mayor saldo de otros activos por 8 millones, parcialmente compensado por menor saldo de efectivo y equivalentes por 2.082 millones y menores saldos de créditos fiscales por 2.019 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.662 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 10.508 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 555 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 280 millones, mayor saldo en otros activos por 66 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 8.747 millones.

El aumento del activo no corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 16.870 millones está dado principalmente por: el aumento de 17.040 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo en otros activos por 54 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de 70 millones en otros activos financieros, menor saldo de depósitos en garantía por 55 millones, menor saldo por 65 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo de créditos fiscales por 34 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 20.818 millones está dada principalmente por: una disminución de 19.974 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 471 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 296 millones, menor saldo de 98 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 49 millones, parcialmente compensado por un incremento de 70 millones en otros activos financieros.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 31.761 millones está dada principalmente por: una disminución de 31.368 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 1.085 millones, menor saldo de 108 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, y un menor saldo de créditos fiscales por 22 millones, parcialmente compensado por un incremento de 822 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 15.201 millones está dada principalmente por: una disminución de 15.161 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 822 millones, parcialmente compensado por el incremento de 290 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 267 millones y por mayores saldos de depósito en garantía por 225 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.629 millones está dado por: mayor saldo de deudas financieras por 4.110 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.236 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 730 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 159 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 107 millones, parcialmente compensado por menor saldo de impuesto diferido por 2.601 millones, menor saldo de la provisión para contingencias por 1.894 millones y por una menor deuda por cargas fiscales por 218 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 24.682 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 17.187 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7

## Plaza Logística S.R.L.

por 8.345 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 5.600 millones, menor saldo de impuesto diferido por 6.181 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 3.527 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 267 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de la previsión para contingencias por 2.090 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 188 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 181 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 21 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 249 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 2.573 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 1.234 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 261 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 123 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 3.683 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 174 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 71 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 14 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.188 millones está dada por: la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.047 millones, menor saldo de impuesto diferido por 2.048 millones, la disminución en deudas financieras por 1.894 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 571 millones, menor saldo de cargas fiscales por 94 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 3.395 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 71 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 11.677 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2023 en 12.406 millones parcialmente compensado por la disminución neta en otras reservas de 729 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 3.077 millones y la reserva legal en 162 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 8.597 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2021 al 30 de septiembre de 2022 en 8.719 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 122 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 20.361 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 610 millones y de la reserva legal por 2.116 millones; y por el remanente de 3.159 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 27.568 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021 en 27.568 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 5.194 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 8.351 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 8.259 millones y al incremento en otras reservas de 92 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 2.609 millones y la reserva legal en 141 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 6.388 millones.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	2.804.749	(12.364.825)	(15.966.152)	3.762.657	22.542.863
RECPAM	21.344.435	13.921.792	11.489.319	8.556.597	14.581.418
Resultados financieros	(20.869.340)	(13.185.271)	(12.791.494)	(12.219.102)	(21.568.647)
Impuesto a las ganancias del período	584.175	6.325.624	(5.560.880)	(555.801)	(4.820.502)
<b>Resultado neto del período – Ganancia (pérdida)</b>	<b>3.864.019</b>	<b>(5.302.680)</b>	<b>(22.829.207)</b>	<b>(455.649)</b>	<b>10.735.132</b>

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

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 15.170 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 13.276 millones y por menores otros gastos operativos netos por 2.571 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 568 millones, mayores gastos de administración por 65 millones y por mayores gastos de comercialización por 44 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 3.601 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 6.807 millones, menores gastos de administración por 83 millones y menores gastos de comercialización por 43 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 2.326 millones y por una menor ganancia bruta por 1.006 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 19.729 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 20.116 millones, mayores gastos de administración por 447 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 248 millones y en gastos de comercialización por 82 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 1.164 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 18.780 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 21.614 millones, mayores gastos de comercialización por 116 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 94 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 2.647 millones y por menores gastos de administración por 397 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 fue 7.423 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (103,15% vs. 66,07%).

## Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fue 2.432 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (66,07% vs. 36,96%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 fue 2.933 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,96% vs. 22,29%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 6.025 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,29% vs. 37,70%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 7.684 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.025 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.743 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 798 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 659 millones y por una menor ganancia por operaciones con ON propias por 422 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 3.801 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 97 millones, menor pérdida por otros impuestos por 31 millones, una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 18 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 16 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 394 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 2.196 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 1.875 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 110 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 50 millones, menor ganancia por intereses ganados por ON propias por 45 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 41 millones y por una menor ganancia por otros intereses ganados por 26 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 3.341 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 303 millones, mayor ganancia por operaciones de ON propias por 276 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 29 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 572 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.153 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.191 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 193 millones, mayor pérdida por otros costos financieros por 10 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 3.207 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 877 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 376 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 172 millones, menores costos por honorarios

Plaza Logística S.R.L.

profesionales por 141 millones, menor pérdida por derivados por 76 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 69 millones, mayor ganancia por intereses por ON propias por 45 millones y una mayor ganancia por recompra de ON propias por 12 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 9.350 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 6.433 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 1.832 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.790 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 777 millones, mayor ganancia por intereses por 167 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 131 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 38 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 846 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 798 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 131 millones y mayor pérdida por derivados por 74 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2023 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 5.741 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 11.887 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 5.005 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior disminuyó en 4.265 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	7.149.623	7.599.549	9.250.450	8.446.196	379.747
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de inversión	(11.727.383)	7.483.794	(17.137.722)	(5.629.387)	(13.371.956)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	4.851.943	(15.122.412)	7.505.134	(287.319)	18.515.020
<b>Total de fondos generados (aplicados) durante el período</b>	<b>274.183</b>	<b>(39.069)</b>	<b>(382.138)</b>	<b>2.529.490</b>	<b>5.522.811</b>



## Plaza Logística S.R.L.

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

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 450 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.014 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 701 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.041 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por el menor aumento de 323 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 17 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.265 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.094 millones, mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 223 millones, mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 220 millones y el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 150 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de otras reservas por 284 millones y por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 138 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.651 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 866 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 1.374 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.327 millones en créditos fiscales y el mayor aumento de 114 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por un menor aumento de 67 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 589 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 412 millones, el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 112 millones, el mayor aumento en la provisión para contingencias por 60 millones, el mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 5 millones y la menor disminución del saldo de deudas con partes relacionadas por 2 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 804 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 503 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la menor disminución en los activos operativos por 336 millones (compuesta por un mayor aumento de 755 millones en créditos por ventas y un mayor aumento de 17 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 436 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 637 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 293 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 226 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 114 millones y el mayor aumento de 31 millones en la provisión para contingencias, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 17 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 10 millones).

## Plaza Logística S.R.L.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 8.066 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 2.619 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un mayor aumento en los activos operativos por 5.766 millones (compuesto por un mayor aumento de otros créditos por 3.529 millones y por una mayor disminución de 2.790 millones de créditos fiscales, parcialmente compensado por una menor disminución de 553 millones en créditos por ventas), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 319 millones (compuesto por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 636 millones, mayor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 610 millones, mayor disminución de 148 millones en cargas fiscales, parcialmente compensado por un mayor aumento de otros pasivos por 1.013 millones y por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 62 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 19.211 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 10.904 millones y por menores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 8.385 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 71 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 7 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 24.622 millones explicado por: mayores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 26.997 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.299 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 71 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 5 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 11.508 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 13.593 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.832 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 179 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 74 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 7.743 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 10.263 millones, parcialmente compensado por menores cobros por inversiones transitorias por 2.367 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 79 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 74 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 19.974 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos y de préstamos con partes relacionadas, netos por 13.521 millones, menores pagos de préstamos por 6.110 millones, menores pagos de intereses y gastos de

## Plaza Logística S.R.L.

préstamos por 316 millones, menores pagos por arrendamientos de 16 millones y por la disminución en los depósitos en garantía por 11 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 22.628 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 15.143 millones (de los cuales 8.345 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 6.798 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 8.292 millones y de préstamos con partes relacionadas por 689 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 1.091 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 353 millones y por menores pagos por arrendamientos de 52 millones.

Los fondos generados por de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 7.792 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 15.547 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 956 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 17 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 7.594 millones, incremento en los depósitos en garantía por 1.034 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 100 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 18.802 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 13.300 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 7.439 millones, disminución de integraciones de capital por 5.426 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 7.363 millones.

### d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	<b>Por o al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de</b>				
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activo corriente/Pasivo corriente	0,22	0,56	1,14	0,77	0,57
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,13	0,97	0,80	1,11	1,15
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,93	0,87	0,91	0,93
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,06	(0,08)	(0,28)	(0,005)	0,11

**III. Datos estadísticos (en unidades físicas):**

<b>Métricas Operativas</b>	<b>Al 30-09-2023</b>
Total de hectáreas <sup>(1)</sup>	113,25
M <sup>2</sup> de depósito alquilable	422.400
M <sup>2</sup> de depósito en desarrollo <sup>(2)</sup>	98.400
M <sup>2</sup> de Landbank <sup>(3)</sup>	115.470
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	18

(1) *Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios y nuestros tres Parque Concesionados.*

(2) *Corresponden al desarrollo de la quinta y sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la tercera y cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza.*

(3) *Expresado en m<sup>2</sup> desarrollables.*

**IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente trimestre y el resto del ejercicio**

En lo que respecta al plano internacional, el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities, el incremento de los costos de la energía y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de septiembre de 2023 se encuentra en 3,7% interanual pero dando signos de desaceleración (a diciembre de 2022 era de 6,5%, a marzo de 2023 era del 5% y a junio de 2023 era de 3%), 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, sumado al reciente incremento en el conflicto en medio oriente, 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.
- Los resultados de las primarias abiertas simultaneas y obligatorias del 13 de agosto de 2023 y de la primera vuelta electoral del 22 de octubre de 2023, y el resultado incierto en vistas al ballottage presidencial del 19 de noviembre entre Javier Milei y Sergio Massa
- 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

## Plaza Logística S.R.L.

renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. El riesgo país se encuentra por encima a los 2.000 puntos básicos.

- Una brecha cambiaria superior 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 transitando un plan de inversión, el cual incluye obras en diferentes parques por cerca de 120.000 m<sup>2</sup> 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, confiando en que podrá llevar a cabo satisfactoriamente los planes de crecimiento previstos.

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