



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

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)**

## ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA.....	3
1. CONTEXTO DEL MERCADO.....	3
2. PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL EJERCICIO 2023.....	4
3. RESULTADO ECONÓMICO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.....	6
4. SUSTENTABILIDAD.....	15
5. GOBIERNO SOCIETARIO.....	16
6. OTROS.....	16
ANEXO I - INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO.....	18
ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	37
RESEÑA INFORMATIVA.....	124

## MEMORIA

Información no cubierta por el informe del auditor

## 1. Contexto del mercado

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

De acuerdo al informe "Marketbeat de Industrias S2 2023" confeccionado por Cushman & Wakefield emitido en enero de 2024, destaca que la sólida demanda de los últimos dos años en el mercado de centros logísticos impulsó la construcción de proyectos que culminaron durante los últimos meses de 2023 y agregaron 159.653 m<sup>2</sup> al inventario, que alcanzó los 2.499.657 m<sup>2</sup>, siendo la primera vez desde el año 2018 en el que la superficie entregada sobrepasa la absorción. A su vez indican que estas entregas motivaron un aumento de la vacancia de 2,9% puntos porcentuales con respecto al primer semestre, la absorción neta mostró un saldo positivo de 7.935 m<sup>2</sup> durante el segundo semestre que, sumados a la superficie que se absorbió durante la primera parte del año, dieron como resultado una absorción neta acumulada anual de 81,039 m<sup>2</sup>. Así como se vio en el pasado, se espera que este flujo constante de proyectos finalizados, impacten en la vacancia significativamente en los meses por venir, así como también en el precio promedio pedido.

A diferencia de los últimos periodos, la zona con mayor concentración de demanda fue Zona Sur, con 62.549 m<sup>2</sup> tomados y solamente 16.430 m<sup>2</sup> liberados, lo que representó un saldo de absorción neta de 46.110 m<sup>2</sup> debido, principalmente, a la falta de disponibilidad en otros submercados y al ingreso de nuevos desarrollos prealquilados. Si bien en Zona Norte se ocuparon 25.800 m<sup>2</sup> también se liberaron 36.500 m<sup>2</sup> lo que arroja una absorción neta de 10.700 m<sup>2</sup>.

Según destacan en el informe, la situación económica del país y las restricciones a la importación continuaron durante los últimos meses del año, por lo que las principales absorciones provinieron de empresas dedicadas al comercio electrónico.

Con respecto a la tasa de vacancia, se observó una reversión en la tendencia pasó de 2,8% durante la primera mitad del año a 5,7% en diciembre. La suba más importante se registró en Zona Oeste, donde, debido al ingreso de nuevos proyectos que aún no se ocuparon, el indicador de vacancia se posicionó en 16,3%.

Finalmente, el precio promedio pedido en el mercado de centros logísticos continúa aumentando. El alquiler mensual promedio llegó a USD BNA 7,7/m<sup>2</sup>, casi un 7% por encima en la comparación semestral. Se espera eventualmente que los valores comiencen a descender. La zona con el precio promedio pedido más elevado es Zona Sur con USD BNA 7,9/m<sup>2</sup> debido a la entrega de nueva superficie premium.

## ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SEMIESTROS	INVENTARIO CLASE A*	CANTIDAD DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE EINFOMELE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER (ARS/m <sup>2</sup> mes)**	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m <sup>2</sup> mes)
Triángulo San Eduardo	1.050.218	33	38.043	8,6 %	8.304	82.500	29.000	ARS 6386,0	USD BNA 7,7
Ruta 8	320.861	10	0	0,0 %	12.800	50.000	162.377	ARS 6386,0	USD BNA 7,7
Ruta 9	280.721	13	11.500	4,1 %	12.500	70.026	15.000	ARS 5787,3	USD BNA 7,0
ZONA NORTE	1.651.740	56	49.543	3,0 %	33.604	202.526	266.377	ARS 6283,3	USD BNA 7,8
ZONA SUR	886.660	26	68.874	8,5 %	59.110	8.000	104.252	ARS 6531,3	USD BNA 7,9
ZONA OESTE	200.940	6	33.240	16,3 %	41.675		100.000	ARS 6283,3	USD BNA 7,6
TOTAL	2.659.340	88	151.657	5,7 %	81.039	210.526	470.629	ARS 6366,0	USD BNA 7,7

\* Incluye clase A y clase A+.

\*\* Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA - Fecha: 26/12/2023. Paridad: USD BNA 1,00 = 8.826,75.

\*\*\* Corresponde al precio promedio ponderado por m<sup>2</sup> y neto de impuestos y expensas.

NOTA: Al no haber muestra para el submercado Ruta 8, se asignó un valor en base a los proyectos próximos a ingresar al mercado.

## 2. Principales acontecimientos del ejercicio 2023 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante "la Sociedad" o "PLSRL") es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano ("turn-key") con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, 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 463.700 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 115.470 metros cuadrados disponibles como tierra para futuros desarrollos "landbank" (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Memoria Informativa). La Sociedad está finalizando su plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: una nave en su parque Tortugas con obras iniciadas en julio 2022, 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. Durante el año 2023, la Sociedad finalizó las construcciones de una nave en su parque Tortugas, una nave en su parque Echeverría y una nave en su parque Pacheco. Asimismo, estima finalizar sus otras dos naves en construcción a principios del año 2024 que llevarán la superficie alquilable a 517.100 metros cuadrados y desarrollará, adicionalmente 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. Eduardo 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 el 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, manteniendo todas las obligaciones contractuales hasta esa fecha.
- 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, que extendió el plazo por tres 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 mudanza al Parque Pacheco por un plazo adicional de dos años para ocupar un espacio de 9.663 metros cuadrados.
- El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de locación a cinco años con Robert Bosch Argentina en el Parque Tortugas para ocupar un espacio de 12.162 metros cuadrados.
- 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 oferta modificatoria 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.
- 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 cuadrados finalizando en octubre de 2025.
- El 6 de diciembre de 2023 se firmó un contrato de locación a tres años con Area 54 S.A. en el Parque Echeverría para ocupar un espacio de 5.720 metros cuadrados, finalizando en diciembre de 2026.
- El 14 de diciembre de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Mirgor SACIFA, actual locatario en el parque Tortugas, mediante la cual se incorporaron temporalmente 3.000 metros cuadrados adicionales a su espacio.

### Con relación a litigios durante del año 2023:

- De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros, 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 (de los vendedores). 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 de Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, habiendo iniciado la Sociedad los trámites necesarios para su ejecución.

### Con relación a los financiamientos del año 2023:

- El 18 de enero y el 16 de febrero de 2023, la Sociedad recompró en el MAV los restantes dos pagarés bursátiles 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 bursátiles emitidos por la Sociedad el 17 de noviembre de 2022.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

- 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 ON Clase 5 emitida 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 ejercicio**

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 30 de enero de 2024, EMSA notificó a la Sociedad la ejecución de su cláusula de rescisión anticipada de sus contratos de alquiler, en el parque Pacheco con efecto el 31 de enero de 2024.

Con relación a los financiamientos:

- El 8 de febrero de 2024, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, BADLAR menos un margen del 0,98%, colocadas a la par, amortización de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025.
- El 6 de febrero de 2024 se firmó extensión a la línea de crédito (línea comprometida) firmada el 19 de octubre de 2023.
- El 6 de marzo de 2024 la Sociedad publicó el Aviso de Resultados de la emisión de su ON Clase 12. Según ése Aviso la Sociedad procederá a emitir VN de 13.288.056 UVAs (equivalente a 9.036.941).

**3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2023**

**Estructura patrimonial comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):**

	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	8.295.052	12.809.474	32.314.657	17.153.391	20.197.961
Activo no corriente	317.969.934	190.764.217	204.291.258	249.008.845	267.609.901
<b>Total del activo</b>	<b>326.264.986</b>	<b>203.573.691</b>	<b>236.605.915</b>	<b>266.162.236</b>	<b>287.807.862</b>
Pasivo corriente	40.491.996	23.596.088	24.316.055	17.860.388	45.857.071
Pasivo no corriente	108.695.631	70.962.175	108.287.628	104.216.922	89.987.576
<b>Total del pasivo</b>	<b>149.187.627</b>	<b>94.558.263</b>	<b>132.603.683</b>	<b>122.077.310</b>	<b>135.844.647</b>
Patrimonio neto total	177.077.359	109.015.428	104.002.232	144.084.926	151.963.215

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 4.514 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 8.935 millones y por menor saldo de créditos por ventas por 301 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 4.533 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 106 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 47 millones y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 36 millones.

## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 19.505 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 19.508 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 443 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 74 millones, menor saldo de otros activos por 34 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 463 millones y de créditos por ventas por 91 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 15.161 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 23.092 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 380 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 134 millones, parcialmente compensado por menor saldo de otros activos por 5.308 millones, menor saldo de créditos fiscales por 2.154 millones y por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 983 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 3.045 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 9.071 millones, menor saldo de créditos fiscales por 338 millones, menor saldo de créditos por ventas por 19 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 5.286 millones y por un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 1.097 millones.

El incremento del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 127.206 millones está dado principalmente por: un aumento de 129.515 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo de depósito en garantía por 766 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 2.822 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 201 millones y por menores créditos fiscales por 52 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 13.527 millones está dada principalmente por: una disminución de 12.835 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 288 millones, menor saldo de otros activos por 258 millones, menores créditos fiscales por 78 millones, y por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 68 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 44.718 millones está dada principalmente por: una disminución de 44.060 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos por 1.570 millones, menor saldo de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 153 millones y menores créditos fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por mayores saldos de depósito en garantía por 1.085 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 18.601 millones está dada principalmente por: una disminución de 17.428 millones de las propiedades de inversión y por menores créditos fiscales por 1.471 millones, parcialmente compensado por el incremento neto en propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 143 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 116 millones y por el incremento de otros activos de 39 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 54.629 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de impuesto diferido por 30.383 millones, aumento de deudas financieras por 16.205 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 6.314 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 971 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 945 millones, mayor saldo de previsión para contingencias por 388 millones, parcialmente compensado por una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 378 millones, y por un menor saldo de cargas fiscales por 199 millones.

## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 38.045 millones está dada principalmente por: la disminución de deudas financieras por 25.761 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 12.790 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 8.582 millones, menor saldo de impuesto diferido por 12.789 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 638 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 229 millones, menor saldo de cargas fiscales por 178 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de previsión para contingencias por 821 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 370 millones, y por un mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 359 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 10.526 millones está dado principalmente por: el incremento neto de deudas financieras por 7.014 millones generado principalmente por la emisión de las ONs Clase 6 en febrero de 2021 y por el pago de la primera cuota de capital de las ONs privadas con DFC, mayor saldo de impuesto diferido por 8.747 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 426 millones, parcialmente compensado por menor saldo de deudas con partes relacionadas por 4.851 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 476 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 195 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 71 millones y por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 68 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 13.767 millones está dada principalmente por: la disminución neta de deudas financieras por 9.849 millones generada principalmente por el pago de las ONs Clase 1 y 2 y por la cancelación anticipada y voluntaria del préstamo sindicado en UVAs realizada en julio de 2020 compensado por la emisión de las ONs Clase 4 emitidas en ese mismo mes de 2020, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 2.167 millones, disminución del saldo de impuesto diferido por 2.027 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 915 millones, menor saldo de cargas fiscales por 63 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 615 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 319 millones y por un mayor saldo de previsión para contingencias por 320 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 68.062 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 69.266 millones parcialmente compensado por la disminución neta de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 1.204 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 4.717 millones y la reserva legal en 248 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 se incrementó en 5.013 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 4.965 millones y a la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 48 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 31.212 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 933 millones y de la reserva legal por 3.244 millones; y por el remanente de 4.843 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 40.083 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 40.232 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 149 millones. Adicionalmente, se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 7.963 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 7.878 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 7.963 millones compensada por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

por 85 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 4.005 millones y la reserva legal en 212 millones.

**Estructura de resultados comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):**

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	114.211.475	(6.996.885)	(28.815.129)	(2.816.068)	16.017.833
RECPAM	53.648.197	28.021.446	22.411.583	19.666.325	30.207.063
Resultados financieros	(68.211.124)	(28.847.669)	(25.080.926)	(26.839.207)	(38.612.567)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(30.382.570)	12.788.189	(8.747.160)	2.026.881	(3.398.086)
<b>Resultado neto del ejercicio – Ganancia (pérdida)</b>	<b>69.265.978</b>	<b>4.965.081</b>	<b>(40.231.632)</b>	<b>(7.962.069)</b>	<b>4.214.243</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 121.208 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 121.488 millones, disminución en otros gastos operativos netos de 1.092 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.227 millones, mayores gastos de administración por 103 millones y de comercialización por 42 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 21.818 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 25.243 millones, menores gastos de administración por 257 millones y de comercialización por 139 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos de 1.683 millones, menores ingresos por alquileres y servicios por 1.893 millones y por mayores costos de servicios por 245 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 25.999 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 26.934 millones, mayores gastos de administración por 857 millones, mayores gastos de comercialización por 183 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 69 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 2.009 millones y por menores costos de servicios por 35 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 18.834 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 23.438 millones, mayores costos de servicios por 717 millones, mayores gastos de comercialización por 189 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 557 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 5.230 millones y por menores gastos de administración por 837 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue 25.627 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (211,41% vs. 94,79%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue 5.610 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (94,79% vs. 50,94%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue 2.745 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (50,94% vs. 36,14%).

## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue 10.541 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (36,14% vs. 53,83%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 39.363 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 36.015 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 4.815 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.748 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 809 millones, menor ganancia por operaciones con ON propias por 647 millones y por una mayor pérdida por Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 32 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.404 millones, una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 141 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 102 millones, menor pérdida por otros impuestos por 45 millones, y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 11 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 3.767 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.424 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 1.921 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 794 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 324 millones, menor ganancia neta por intereses por operaciones con ONs propias por 72 millones y una mayor pérdida por otros impuestos por 56 millones, parcialmente compensado por mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 2.725 millones, menor pérdida por resultado por venta de bonos por 2.672 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 648 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 551 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 97 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 75 millones y por una menor pérdida por otros costos financieros por 56 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 1.758 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 8.574 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 1.759 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 729 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 358 millones, menor pérdida por derivados por 262 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 171 millones y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 103 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por revaluación de UVAs por 7.819 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.682 millones, menor ganancia por intereses ganados y plazos fijos por 333 millones, menor ganancia neta por operaciones con ON propias por 199 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 165 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 11.773 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 6.460 millones, menor pérdida por revaluación de UVAs por 3.918 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 2.251 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.439 millones, mayor ganancia por intereses por 364 millones, mayor ganancia por recompra de ONs Clase 1 por 159 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 72 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 1.373 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.152 millones, mayor pérdida por derivados por 262 millones, y mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 134 millones.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 43.171 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 21.535 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 10.774 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 5.425 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

**Estructura del flujo de efectivo comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):**

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	14.604.149	14.487.482	18.644.876	10.711.590	3.940.189
Fondos (aplicados a) generados por / las actividades de inversión	(19.627.927)	9.241.718	(25.460.714)	2.198.642	(39.897.915)
Fondos generados por (aplicados a) / las actividades de financiación	5.226.378	(23.785.235)	6.183.939	(11.054.875)	27.762.447
<b>Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio</b>	<b>202.600</b>	<b>(56.035)</b>	<b>(631.899)</b>	<b>1.855.357</b>	<b>(8.195.279)</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 117 millones, explicado principalmente por: (a) el mayor aumento de pasivos operativos por 2.984 millones (compuesto por el mayor aumento de 2.823 en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor aumento de 741 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de 383 millones en otros pasivos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 566 millones en otras reservas, mayor aumento de 282 millones en remuneraciones y cargas sociales y por una mayor disminución de 115 millones en cargas fiscales), parcialmente compensado por (b) la variación negativa de 1.705 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros) y por (c) el mayor aumento en los activos operativos por 1.162 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.448 millones en créditos por ventas y de 53 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por la mayor disminución de 339 millones en otros activos).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 4.157 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.775 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las

## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 3.136 millones (compuesta por el mayor aumento de 3.647 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por la mayor disminución de 486 millones en otros activos y por el menor aumento de 25 millones en créditos por ventas) compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 754 millones (compuesto por el mayor aumento de 794 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 196 millones en deudas con partes relacionadas y por un mayor aumento de 178 millones en depósitos y anticipos de clientes, parcialmente compensado por el menor aumento de 414 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 7.933 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 986 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 4.204 millones (compuesta por un menor aumento de 5.282 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de 891 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de 187 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 2.743 millones (compuesto por la menor disminución de 1.619 millones en deudas con partes relacionadas, el mayor aumento de 523 millones en cargas fiscales, la menor disminución de 327 millones en remuneraciones y cargas sociales y la menor disminución de 274 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 6.771 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 4.453 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 6.319 millones (compuesto por un mayor incremento de 4.954 millones de créditos fiscales, menor disminución de 1.190 millones de otros activos, menor disminución de 570 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por un menor aumento de 395 millones en otros créditos) (c) compensado con la mayor disminución de pasivos operativos por 4.001 millones (compuesto por la mayor disminución de 1.618 millones de otros pasivos, mayor disminución de 1.006 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 897 millones en depósitos y anticipos de clientes, mayor disminución de 321 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y mayor disminución de 159 millones en cargas fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 28.870 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 20.228 millones y por menores cobros netos por inversiones transitorias por 8.913 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 162 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 109 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 34.702 millones explicado por: mayores cobros netos por inversiones transitorias por 41.029 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 6.072 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 162 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 93 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 27.659 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 30.755 millones,

## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.572 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 262 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por 262 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 42.097 millones explicado por: mayores cobros por operaciones de inversiones transitorias por 21.703 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 20.484 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 165 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por 255 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 29.012 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 19.500 millones, menores pagos de préstamos por 10.620 millones (de los cuales 9.784 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 836 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), disminución en los depósitos en garantía por 19 millones y por menores pagos por arrendamientos de 2 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 647 millones y por la menor obtención de fondos procedentes de préstamos con partes relacionadas por 482 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 29.969 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 24.257 millones (de los cuales 12.790 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 11.469 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 11.077 millones y de préstamos con partes relacionadas por 981 millones, parcialmente compensado por menores pagos de préstamos a partes relacionadas por 3.167 millones, disminución en los depósitos en garantía por 1.566 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.482 millones y por menores pagos por arrendamientos de 131 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 17.239 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por 38.125 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.461 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por 17.520 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por 3.167 millones (debido a la cancelación de las ONs privadas Serie 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por 1.473 millones y mayores pagos por arrendamientos por 187 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 38.817 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 18.136 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 13.643 millones, disminución de integraciones de capital por 8.318 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 1.261 millones y por menores pagos por arrendamientos por 19 millones.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Datos estadísticos:**

<b>Métricas Operativas</b>	<b>Al cierre del ejercicio finalizado el</b>				
	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Total de hectáreas <sup>(1)</sup>	113,25	113,25	112,76	112,76	112,76
Metros cuadrados de depósito alquilable	463.700	404.334	403.867	404.609	392.625
Metros cuadrados de depósito en desarrollo <sup>(2)</sup>	57.164	63.123	4.780	-	12.622
Metros cuadrados de Landbank <sup>(3)</sup>	115.470	148.670	219.907	221.707	221.707
Cantidad de localizaciones	7	7	7	6	6
Cantidad de clientes	19	16	16	16	18

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

(2) *Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta nave en Pacheco. Al 31 de diciembre de 2021, los metros cuadrados corresponden al depósito urbano Maza.*

(3) *Expresado en metros cuadrados desarrollables.*

**Índices comparativos con ejercicios anteriores:**

	<b>Por o al cierre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de</b>				
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activo corriente/Pasivo corriente	0,20	0,54	1,33	0,96	0,44
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,19	1,15	0,78	1,18	1,12
Activo no corriente/Total del Activo	0,97	0,94	0,86	0,94	0,93
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,48	0,05	(0,32)	(0,05)	0,03

**Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente 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 inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de diciembre de 2023 se encuentra en 3,4% interanual (a diciembre de 2022 era de 6,5%, a marzo de 2023 era del 5%, a junio de 2023 era de 3%, y a septiembre de 2023 era de 3,7%), se trata de una inflación elevada en comparación con los últimos 40 años, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, que junto 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.

A nivel local, tras un año marcado por una elevada incertidumbre debido a la combinación de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, el 19 de noviembre de 2023, el candidato Javier Milei resultó vencedor en el ballottage presidencial frente al candidato Sergio Massa, marcando así el inicio de la nueva administración que formalmente asumió el 10 de diciembre de 2023.

A pesar de este cambio en el panorama político y económico argentino, persisten los desafíos preexistentes. La incertidumbre respecto al nivel de inflación, la confianza de los inversores, la

brecha cambiaría, las disputas entre facciones en el Congreso de la Nación (y su reconfiguración desde el 10 de diciembre de 2023), y los retos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) en cuanto al nivel de reservas, siguen siendo significativos. La evolución de estos aspectos, entre otros, dependerá en gran medida del éxito y el consenso político en la implementación de las políticas macroeconómicas adoptadas por la nueva administración, así como de las políticas que se anunciarán en los próximos meses.

Los primeros indicios de la nueva política económica reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas contempladas en el Decreto de Necesidad de Urgencia 70/2023 publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023, así como en la discusión de la Ley Ómnibus en sesiones extraordinarias, cuya aprobación aún se encuentra en debate en la fecha de estos estados contables.

Plaza Logística tiene como objeto un negocio de inversión a largo plazo con lo cual, a pesar de la situación económica que se describe en los párrafos anteriores, 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 Memoria, la Sociedad se encuentra en la última etapa de cumplimiento de su plan de inversión, el cual incluye obras en diferentes parques por cerca de 120.000 metros cuadrados (desarrollados y en desarrollo), lo que representa un crecimiento proyectado de su área alquilable de aproximadamente 30%. La Sociedad espera continuar invirtiendo en nuevas obras durante el 2024, para lo cual requerirá nuevos financiamientos que podrá obtener de diferentes fuentes.

#### **4. Sustentabilidad**

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

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

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

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

#### **Ambiental**

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

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

marco del plan de inversión de la Sociedad, se encuentran registrados y en proceso de certificación.

En lo que refiere al estándar LEED, el primer depósito de Parque Tortugas obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, el segundo depósito del Parque Tortugas, el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y el primer depósito del Parque Ciudad se encuentran en proceso de certificación en el mencionado estándar, las cuales se prevén obtener en el transcurso del año 2024.

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia ambiental, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental.

**Emisión de Bonos SVS (Bonos Sociales, Verdes y Sostenibles)**

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

**Social**

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia social, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de Calidad e ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional. Asimismo, a partir del año 2022 la Sociedad adopta la certificación Great Place to Work.

En lo que refiere al vínculo con las comunidades locales cercanas a sus Parques, la Sociedad implementa iniciativas con foco en educación e inclusión social para personas en situación de vulnerabilidad socioeconómica.

**5. Gobierno societario:**

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

**6. Otros**

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Saldos</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Personal clave de la Sociedad	1.072	1.288
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	15.512.718	9.709.340
Otros pasivos	510.981	-
<b>Total</b>	<u>16.024.771</u>	<u>9.710.628</u>
	<b>Por el ejercicio finalizado el</b>	
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Operaciones</b>		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(877.653)	(888.358)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(6.507)	(6.312)
	<u>(884.160)</u>	<u>(894.670)</u>




PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires 8 de marzo de 2024

Por la Gerencia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ramiro Molina', written over a horizontal line.

Ramiro Molina

Gerente Representante

**ANEXO I – Informe sobre el Código de Gobierno Societario**

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

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

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

**A. LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO**

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

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

Grado de cumplimiento: Total

## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

El Programa de Integridad ("PDI") está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente<sup>1</sup> aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

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

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

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* para sus proveedores más significativos y solicita su conformidad expresa con el Código de Conducta de Socios de Negocios, documento en el que la Compañía explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de sus proveedores en relación con lo que considera los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas. En relación con sus Clientes, la Compañía implementa un proceso de *Due Diligence* a sus Clientes, en el marco del cual se consideran lineamientos anticorrupción en la suscripción de los Acuerdos y la conformidad en relación a buenas prácticas corporativas. En el año 2023, todos los nuevos Clientes con los que se han suscripto contratos, han adherido a las cláusulas de anticorrupción de la Compañía.

Por último, para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Compañía, a través del Directorio, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web<sup>2</sup>, en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocios, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia. Con el objetivo de garantizar la transparencia en el tratamiento y análisis de los reportes recibidos, la Compañía define el proceso y pautas de seguimiento de casos y asigna a nivel de Directorio, los roles y responsabilidades designados para tal fin.

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

<sup>2</sup> <https://plazalogistica.com.ar/>

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

En relación con la gestión de los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), la Compañía define una serie de iniciativas a través de las cuales promueve la gestión de los mismos de manera integral y alineada a la estrategia del negocio. La Compañía cuenta con un área de Sustentabilidad y define objetivos para cada uno de los aspectos mencionados (ambiental, social y de gobierno corporativo) considerando las expectativas de los grupos de interés con los que la Compañía se relaciona. Para garantizar el cumplimiento y actuar en base a la mejora continua, la Compañía define una serie de indicadores, los cuales se revisan en las Auditorías Internas del Sistema de Gestión Integrado (SGI) y se incluyen en el Reporte de Sustentabilidad<sup>3</sup> que la Compañía publica con periodicidad anual.

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

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Compañía implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (*Environmental, Social and Governance*). La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la evaluación de la gestión del año 2023, la segunda calificación más alta (ESG2)<sup>4</sup> de la escala de FIX SCR.

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

Los Directores de la Compañía celebran de forma periódica reuniones de actualización relativa al estado de los negocios de la Compañía, donde se resuelven las decisiones a adoptar en el corto, mediano y largo plazo, en base a información especialmente preparada a tales fines por los Directores Ejecutivos y la gerencia de primera línea. Asimismo, las decisiones estratégicas, así como los actos jurídicos materiales en la marcha de los negocios de la Compañía son tratados y resueltos por el Directorio, contando para ello con información previamente preparada por la Gerencia. Las reuniones de Directorio cuentan con la asistencia de la totalidad de sus miembros (salvo algún caso de ausencia ocasional debidamente justificada), así como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora. El estatuto de la Compañía, y la Ley General de Sociedades, gobiernan y regulan el funcionamiento del Directorio. La Compañía se encuentra en proceso de revisión de un reglamento relativo al funcionamiento del Directorio, el cual estima formalizar en el transcurso del año 2024.

## B. LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

### PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

La Compañía ha desarrollado un Plan de Capacitación de Compliance, dentro del cual se contempla la capacitación a Directores Ejecutivos de la Compañía.

A la fecha de publicación de este documento, los miembros del Directorio han participado de una capacitación sobre el tema Ciberseguridad, dictada por un tercero experto en la materia..

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio tiene dentro de sus funciones la selección, desarrollo y retención del liderazgo a los fines de asegurar un plan de sucesión en caso de vacantes en puestos gerenciales en la Compañía, todo ello en conjunto con la gerencia de Recursos Humanos manteniendo actualizados los descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada cargo, y así evitar ausencia de liderazgos que pudieran causar daños operativos a la Compañía. Asimismo, la Compañía potencia a que todos sus colaboradores desarrollen habilidades interdisciplinarias como equipo, para poder suplirse momentáneamente. La Compañía se encuentra trabajando en el desarrollo de un plan de sucesión que contemplará la participación de los miembros del Directorio en la aprobación e implementación del mismo.

### C. COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

#### PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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



## PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

### Grado de cumplimiento: Parcial

La Compañía garantiza, a través de la función de los actuales miembros de su órgano de administración, la correcta orientación para sus nuevos miembros electos, garantizando el acceso a la información sobre los aspectos relevantes de la Compañía. La Compañía se encuentra en proceso de revisión de un Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Gerencia, que tiene por objeto establecer los lineamientos de su organización, deberes, derechos y obligaciones y ser de orientación a los actuales y nuevos miembros electos. De considerarlo necesario, la Compañía trabajará en la formalización de este proceso específico en el futuro.

**D. REMUNERACIÓN**

**PRINCIPIOS**

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

Acorde a lo mencionado en el acápite 15. Los Directores Ejecutivos son remunerados en relación a sus tareas técnico – administrativos, mientras que los Directores no ejecutivos no reciben remuneración sustancial, de acuerdo a su relación con la Compañía.

## E. AMBIENTE DE CONTROL

### PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía implementa, en el marco del proceso de Certificación de las Normas ISO 9001<sup>5</sup>, 14001<sup>6</sup> y 45001<sup>7</sup>, el análisis de riesgos empresariales y define los roles, alcance y responsabilidad en el proceso de gestión de riesgos. Asimismo, la Compañía desarrolló un Programa de Integridad con el propósito de reforzar su compromiso y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y de las mejores prácticas corporativas. En el marco de la implementación de este proceso, la Compañía busca incorporar las mejores prácticas en la gestión de riesgos empresariales, que le permiten: (i) identificar de modo transversal los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el negocio, (ii) reconocer los principales grupos de interés que pueden verse afectados por, o afectar el, desarrollo del negocio, y (iii) definir los controles a implementar, con el propósito de garantizar la sostenibilidad de la Compañía en el largo plazo.

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

<sup>5</sup> ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad

<sup>6</sup> ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental

<sup>7</sup> ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional

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

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

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

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

## F. ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

### PRINCIPIOS

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

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

#### Grado de cumplimiento: Total

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

El Código de Ética se encuentra publicado en el sitio web de la Compañía<sup>8</sup>.

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

El PDI se compone por una serie de documentos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente<sup>9</sup> aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocios. En el sitio web de la Compañía<sup>10</sup> se publica la información relativa a roles y responsabilidades del Gobierno Corporativo.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

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

El Directorio se encuentra en proceso de revisión de un Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Gerencia, en el que se incluye, entre otros temas, la identificación de conflictos de interés y los lineamientos en caso de celebrar transacciones con partes relacionadas.

## G. PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

### PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

Por otro lado, la Compañía cuenta con un sitio web<sup>11</sup> que incluye una sección, que es actualizada periódicamente<sup>12</sup>, dedicada exclusivamente a los inversores, donde se puede encontrar, entre otros, información sobre los hechos relevantes, avisos relevantes, reportes financieros trimestrales y anuales. Asimismo, la Compañía ha designado a un Responsable de Relaciones con el Mercado frente a la CNV, quien también actúa como oficial de relaciones, encargándose de la relación con inversores.

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

<sup>11</sup> <https://plazalogistica.com.ar/>

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

Por último, la Compañía ha publicado en el año 2023 su tercer Reporte de Sustentabilidad para el período 2022, el cual fue desarrollado de acuerdo con los lineamientos del *Global Reporting Initiative (GRI) Standard* y *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*. El Reporte de Sustentabilidad es una herramienta que permite rendir cuentas sobre la gestión de la sustentabilidad. La Compañía publica el Reporte de Sustentabilidad en su sitio web<sup>13</sup> y a la fecha de elaboración del presente Código de Gobierno Societario, se encuentra trabajando en el Reporte correspondiente a la gestión del ejercicio anual 2023.

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total.

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

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

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

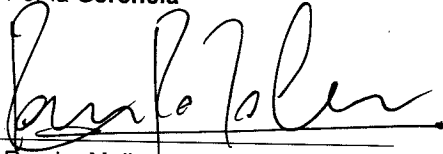
**29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.**

Grado de cumplimiento: Parcial

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.

Por la Gerencia



Ramiro Molina,  
Gerente Representante

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**

**Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, juntamente con el Informe de los Auditores Independientes e Informe de la Comisión Fiscalizadora**

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Socios de  
**PLAZA LOGISTICA S.R.L.**

CUIT: 30-65594238-2

Domicilio legal: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **I. Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de PLAZA LOGISTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados financieros, que incluyen información sobre políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

#### **Fundamento de la opinión**

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

#### **Cuestiones clave de la auditoría**

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





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

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

#### **Descripción de la cuestión clave**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad reporta \$ 273.512 millones en propiedades de inversión terminadas, medidas a su valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan aproximadamente el 84% del total de su activo a dicha fecha. Asimismo, el revalúo de esas propiedades en el ejercicio 2023 arrojó una ganancia por revalúo neto del efecto de la inflación de \$ 79.410 millones incluida en el estado del resultado integral.

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

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

#### **Cómo fue tratada la cuestión clave en nuestra auditoría**

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

Para probar las valoraciones en las que la Sociedad basó las mediciones de las propiedades de inversión terminadas a valor razonable, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, evaluar la independencia, competencia y capacidades técnicas de los valuadores externos, y con la asistencia de nuestros especialistas en valuación también evaluamos los modelos utilizados tanto en su metodología como en su corrección aritmética. Para las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados hemos considerado, en particular, las variables macroeconómicas como la tasa de inflación, la tasa de devaluación y la tasa de descuento, comparándolas con información de mercado y otras fuentes externas utilizadas para determinar

los flujos de fondos futuros descontados. También hemos comparado los montos de los alquileres futuros con los contratos de largo plazo firmados e información de mercado. En el caso de las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios hemos evaluado las cotizaciones utilizadas como comparables con información de mercado, así como los factores de ajuste aplicados a dichas cotizaciones. Finalmente, hemos evaluado las revelaciones realizadas en las notas a los estados financieros.

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

Otra información comprende la información incluida en (a) la Memoria de la Gerencia, y (b) la Reseña Informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros – Artículo 12, Capítulo III, Título IV, de las NORMAS (NT 2013) de la Comisión Nacional de Valores (CNV), que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas respectivas de la CNV. Esta información es distinta de los estados financieros y de nuestro informe de auditoría correspondiente. La Gerencia es responsable de la otra información.

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

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

### **Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros**

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

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

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

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





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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en lo elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

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

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

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



## II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

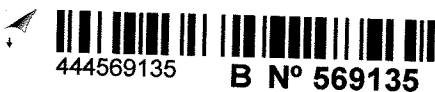
- (a) En nuestra opinión, los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- (b) Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances, y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- (c) Al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 15.962.319, no siendo exigible a esa fecha.
- (d) Hemos aplicado en nuestra auditoría de los estados financieros de la Sociedad los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.
- (e) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 79% del total facturado a la Sociedad por todo concepto, el 87% del total de servicios de auditoría facturados a la Sociedad y controladora y el 71% del total facturado a la Sociedad y controladora por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
8 de marzo de 2024

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



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



 consejo



Buenos Aires 08/03/2024

01 OT. 34 Legalización: N° 569135

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 08/03/2024 referida a BALANCE de fecha 31/12/2023 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr.

20-25646412-9 tiene registrada en la matrícula

y declaramos que la firma inserta en dicha LEONE JAVIER EMILIO

CP T° 0312 F° 049 que se han efectuado los

controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio sobre la tarea profesional, y que

firma en carácter de socio de

PISTRELLI, HENRY MARTIN

2 T° 1 F° 13



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



SECRETARIA DE LEGALIZACIONES  
Dra. JUSTA SIANORA BARBOZA  
C.P. (C.A.A.) T° 357 F° 30  
L.A. (C.A.A.) T° 1 F° 170

N° H 3710033

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

De nuestra consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 62 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. —por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas CNV”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los estados financieros de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 (los “Estados Financieros”).

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

- (i) Estados del Resultado Integral correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2022;
- (ii) Estados de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2022;
- (iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2022;
- (iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2022;  
y
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

### **II. ALCANCE DEL EXAMEN**

La preparación de los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, siendo la Gerencia responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los mismos. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes que incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe el día 8 de marzo de 2024, que contiene su opinión en relación a los Estados Financieros y no incluye salvedades al respecto.

Dicho trabajo fue realizado, según nuestro leal saber y entender, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina. Tales normas requieren que el auditor cumpla con ciertos requisitos éticos y que planifique el trabajo de auditoría, la evaluación de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. Una auditoría consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar

indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. Incluye además la realización de exámenes sobre bases selectivas de los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los Estados Financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los Estados Financieros tomados en su conjunto.

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

### **III. CONCLUSIÓN**

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

- (i) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023;
- (ii) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y las Normas CNV;
- (iii) fueron transcritos a los correspondientes libros de la Sociedad, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes;
- (iv) incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento; y
- (v) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlos con nuestra más distinguida consideración.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024



Pablo Murray

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**

**EJERCICIO ECONÓMICO N° 32 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2023**

**ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**

**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Operaciones inmobiliarias, alquiler de depósitos y construcción de inmuebles

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 19 de octubre de 2022

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 8.038

Fecha de vencimiento del contrato social: 27 de agosto de 2091

Clave Única de Identificación Tributaria: ("CUIT") 30-65594238-2

Sociedad controlante (Nota 1):


- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 31 de diciembre de 2023: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Nota 19)**

<u>Cantidad de cuotas</u>	<u>Valor nominal de cada cuota</u>	<u>N° de votos que otorga cada cuota</u>	<u>Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto</u>
4.630.787.640	1	1	4.630.788
<u>4.630.787.640</u>			<u>4.630.788</u>

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente


**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2023	31-12-2022
Ingresos por alquileres	3	17.618.666	18.937.422
Ingresos por servicios	3	4.055.023	4.346.810
Costos de servicios	B	(3.632.742)	(4.016.874)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>18.040.947</b>	<b>19.267.358</b>
Otros ingresos operativos	4	97.213	5.282
Gastos de comercialización	B	(1.226.453)	(1.184.866)
Gastos de administración	B	(2.412.362)	(2.309.415)
Otros gastos operativos	5	(1.162.446)	(2.162.879)
<b>Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión</b>		<b>13.336.899</b>	<b>13.615.480</b>
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	79.410.324	(18.790.755)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	18.472.795	(783.570)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.991.457	(1.038.040)
<b>Ganancia (pérdida) neta de propiedades de inversión</b>		<b>100.874.576</b>	<b>(20.612.365)</b>
<b>Ganancia (pérdida) operativa</b>		<b>114.211.475</b>	<b>(6.996.885)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		53.648.197	28.021.446
Ingresos financieros	6	5.327.143	10.687.264
Costos financieros	7	(73.538.267)	(39.534.933)
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>99.648.548</b>	<b>(7.823.108)</b>
Impuesto a las ganancias del ejercicio	8	(30.382.570)	12.788.189
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>		<b>69.265.978</b>	<b>4.965.081</b>

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

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

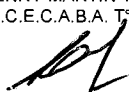
  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	31-12-2023	31-12-2022
<b>Activo</b>			
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedades de inversión - terminadas	10	273.511.570	159.215.464
Propiedades de inversión - en construcción	10	33.883.724	16.768.043
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	7.381.149	9.278.319
Activos intangibles	11	32.725	50.813
Propiedad, planta y equipo	A	444.562	627.114
Depósitos en garantía	13.3.1.2	2.470.434	1.704.288
Créditos fiscales	12	30.768	82.840
Otros activos	14	215.002	3.037.336
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>317.969.934</b>	<b>190.764.217</b>
<b>Activo Corriente</b>			
Créditos fiscales	12	1.405.179	1.299.585
Otros activos	14	4.612.438	79.672
Créditos por ventas	13.1	1.161.593	1.463.076
Depósito en garantía	13.3.1.2	95.175	59.614
Inversiones transitorias	15.1	900.490	9.834.153
Efectivo y equivalentes	17	120.177	73.374
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>8.295.052</b>	<b>12.809.474</b>
<b>Total Activo</b>		<b>326.264.986</b>	<b>203.573.691</b>
<b>Patrimonio Neto y Pasivo</b>			
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		97.996.494	97.996.494
Reserva facultativa		4.716.827	-
Reserva legal		248.254	-
Otras reservas	18	219.018	1.423.065
Resultados no asignados		69.265.978	4.965.081
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>177.077.359</b>	<b>109.015.428</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Deudas financieras	13.3	41.724.490	35.371.566
Depósitos y anticipos de clientes	9	2.244.395	1.314.044
Previsión para contingencias	D	296.870	229.259
Pasivo por impuesto diferido	8	64.429.876	34.047.306
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>108.695.631</b>	<b>70.962.175</b>
<b>Pasivo Corriente</b>			
Deudas financieras	13.3	20.197.605	10.344.305
Deudas con partes relacionadas	20.1	15.512.718	9.709.340
Depósitos y anticipos de clientes	9	786.100	745.044
Previsión para contingencias	D	1.160.120	840.256
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	1.701.571	756.327
Cargas fiscales	16	165.611	364.890
Otros pasivos	13.2	512.053	1.288
Remuneraciones y cargas sociales	18	456.218	834.638
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>40.491.996</b>	<b>23.596.088</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>149.187.627</b>	<b>94.558.263</b>
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<b>326.264.986</b>	<b>203.573.691</b>

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

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13  
  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente





**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
(Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>4.630.788</b>	<b>102.839.508</b>	<b>13.452</b>	<b>919.668</b>	<b>31.211.511</b>	<b>3.243.984</b>	<b>1.374.950</b>	<b>(40.231.629)</b>	<b>104.002.232</b>
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	4.965.081	4.965.081
<b>Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>	-	-	-	-	-	-	-	4.965.081	4.965.081
Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 21)	-	(4.843.014)	(13.452)	(919.668)	(31.211.511)	(3.243.984)	-	40.231.629	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	48.115	-	48.115
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>4.630.788</b>	<b>97.996.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.423.065</b>	<b>4.965.081</b>	<b>109.015.428</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>4.630.788</b>	<b>97.996.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.423.065</b>	<b>4.965.081</b>	<b>109.015.428</b>
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	69.265.978	69.265.978
<b>Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>	-	-	-	-	-	-	-	69.265.978	69.265.978
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	-	-	4.716.827	248.254	-	(4.965.081)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	(1.204.047)	-	(1.204.047)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>4.630.788</b>	<b>97.996.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.716.827</b>	<b>248.254</b>	<b>219.018</b>	<b>69.265.978</b>	<b>177.077.359</b>

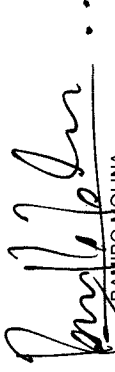
Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
**PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
Comisión fiscalizadora

  
**JAVIER E. FEONE**  
Socio

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


  
**RAIMIRO MOLINA**  
Gerente


**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2023	31-12-2022
<b>Actividades operativas</b>			
Ganancia neta del ejercicio		69.265.978	4.965.081
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>			
Impuesto a las ganancias	8	30.382.570	(12.788.189)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	293.099	269.938
Deudores incobrables	B	13.042	5.429
(Ganancia) pérdida neta de propiedades de inversión		(100.874.576)	20.612.365
Ingresos financieros	6	(5.327.143)	(10.687.264)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(53.648.197)	(28.021.446)
Costos financieros	7	73.538.267	39.534.933
Incremento neto en previsión para contingencias	D	1.027.790	1.815.208
(Recupero) cargo neto por beneficios a empleados	18	(645.878)	24.795
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(3.617.699)	(2.456.097)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		4.196.896	1.212.729
<b>Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación</b>		<b>14.604.149</b>	<b>14.487.482</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Cobros netos de inversiones transitorias		7.566.940	16.479.605
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(88.247)	(185.130)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(4.212)	(16.301)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	15.2	-	(162.226)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(27.102.408)	(6.874.230)
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión</b>		<b>(19.627.927)</b>	<b>9.241.718</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Obtención de préstamos		23.714.687	4.215.426
Obtención de préstamos con partes relacionadas		-	482.336
Pago voluntario anticipado de préstamos		(3.006.759)	(12.790.562)
Pago de préstamos		(11.320.815)	(12.156.797)
Disminución de depósito en garantía		19.225	-
Pagos por arrendamientos		(136.391)	(138.774)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(4.043.569)	(3.396.864)
<b>Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación</b>		<b>5.226.378</b>	<b>(23.785.235)</b>
Aumento (disminución) neta del efectivo		202.600	(56.035)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		71.999	14.302
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(227.796)	(401.003)
Efectivo al 1 de enero		73.374	516.110
<b>Efectivo al 31 de diciembre</b>		<b>120.177</b>	<b>73.374</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

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

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO**

Plaza Logística S.R.L. (en adelante, “PLSRL” o “la Sociedad”), una Sociedad de Responsabilidad Limitada, fue constituida en Argentina el 28 de agosto de 1992 en virtud de la legislación de Argentina y continuará vigente hasta el 27 de agosto de 2091. El número de inscripción de la Sociedad en la Inspección General de Justicia (“IGJ”) es 8.038. La sede social de la Sociedad se encuentra en Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del ejercicio la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC (“PLAII LLC”)) y el restante 0,37% es propiedad de PLAII LLC en forma directa. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y un futuro depósito urbano de última milla denominado “Infill Maza”.

La Sociedad es un proveedor de espacio de almacenamiento triple A con sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 347.700 m<sup>2</sup> de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m<sup>2</sup> de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tendrá aproximadamente 3.800 m<sup>2</sup> alquilables.


Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 32.196.944 (dicho monto se reduce a 16.684.226 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas que se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo mercado de capitales y bancos comerciales. Tal como se menciona en Nota 13.3.1.1, el 8 de febrero de 2024, se emitió una nueva obligación negociable pública por 3.994.444 y el 6 de marzo de 2024 la Sociedad publicó el Aviso de Resultados de la emisión de su ON Clase 12 por 13.288.056 de UVAs (equivalente a 9.036.941).


**Contexto económico y mercado cambiario**

El 10 de diciembre de 2023 asumieron nuevas autoridades del gobierno nacional argentino y se adoptó una serie de medidas de emergencia a efectos de enfrentar la crítica situación económica. Entre los principales objetivos de las medidas se destacan la flexibilización normativa para el desarrollo económico, reducción de distintos gastos con el objetivo de reducir el déficit fiscal, reducción de subsidios, etc. En el contexto del cambio de gobierno, se produjo una devaluación significativa del peso argentino que se vió en el tipo de cambio oficial.

En cuanto al nivel de endeudamiento del Estado argentino existen compromisos significativos para los próximos años, así como la necesidad de obtener refinanciamientos durante el año 2024, tanto en moneda local como en moneda extranjera. Adicionalmente, se observan otros indicadores macroeconómicos críticos como el déficit fiscal, las reservas del Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), así como los indicadores de inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), con una inflación minorista de 211% para el año 2023.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Por otro lado, la administración del gobierno nacional saliente anterior estableció el impuesto PAIS (Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria), que será mantenido para las importaciones de bienes y servicios de fletes y otros servicios de transporte e incrementado a partir del 13 de diciembre de 2023 a un 17,5% aplicado al tipo de cambio oficial (antes era del 7,5%), conservando ciertas excepciones (canasta básica, combustibles, bienes vinculados a generación de energía). Asimismo, se mantiene la obligación de ingresar el 90% del impuesto PAIS en forma anticipada como pago a cuenta del mismo impuesto. Las tasas que resultan aplicables para pagos de servicios en general e importación de bienes suntuarios se mantienen sin cambios en un 25% y 30% respectivamente. Es relevante también el reemplazo del sistema de importaciones SIRA por un sistema estadístico y de información de importaciones que no requerirá de la aprobación previa de licencias. De todos modos, el acceso al mercado de cambios para cursar los pagos de las importaciones realizadas a partir del 13 de diciembre de 2023, estarán sujetos a un cronograma de pago, según sea el tipo de bien, y en el caso de servicios el plazo dependerá de si los mismos son prestados por una parte vinculada o no vinculada.

Por otra parte, el decreto 28/2023 del 13 de diciembre de 2023 fijó una nueva relación para la liquidación de exportaciones, por la cual los exportadores liquidarán divisas al tipo de cambio oficial en un 80% y el 20% restante a través de operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

El programa integral del gobierno incluye reformas en la economía, justicia, relaciones exteriores, infraestructura y otras. Algunas de las medidas necesarias para llevar adelante el plan serán implementadas mediante uno o más decretos de necesidad y urgencia (DNU) y otras medidas requerirán de leyes específicas que deberá tratar el Congreso de la Nación. El 20 de diciembre de 2023 se emitió el primero de ellos que ha propuesto una cantidad significativa de reformas. Posteriormente, se complementará con un paquete de leyes que serán enviadas al Congreso Nacional para su tratamiento legislativo.

**Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios**

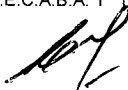
El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a instrumentar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el Mercado Único y Libre de Cambios (el "MULC"). Sin embargo, desde la asunción de Javier Milei como presidente de la República Argentina, se ha comenzado a observar un lento proceso de derogación de dichas restricciones. Algunas de las recientes medidas en relación con el acceso al MULC son las siguientes:

- a) Por Resolución General Conjunta 5466/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP") y la Secretaría de Comercio derogaron la resolución conjunta 5271/2022 por la que dichos organismos habían establecido el Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA) y el Sistema de Importaciones de la República Argentina y Pagos de Servicios al Exterior (SIRASE) como sistemas de información previos a las operaciones de importación de bienes y servicios, respectivamente.

Con motivo de lo anterior, ya no se requiere la aprobación de permisos previos bajo dichos sistemas para poder acceder al MULC a efectos de pagar importaciones de bienes o de servicios al exterior con fecha de oficialización anterior al 13 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Asimismo, toda solicitud realizada al amparo del SIRASE que no se encuentre en estado "APROBADA" al 27 de diciembre de 2023 quedará sin efecto.

- b) Se mantiene, como condición de acceso al MULC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país que se encuentren depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posee, al inicio del día en que solicita el acceso al mercado, certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (CEDEARs) y/o activos externos líquidos disponibles que conjuntamente tengan un valor superior al equivalente de USD 100.000 (cien mil dólares estadounidenses), con ciertas excepciones.

Serán considerados activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.).


- c) Se mantiene, como condición de acceso al MULC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a (i) no haber realizado, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, ciertas operaciones con títulos valores y otros activos en los 180 días anteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación extranjera, y en los 90 días anteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación argentina, y (ii) no realizar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, idénticas operaciones en los 180 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación extranjera, y en los 90 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, tratándose de títulos valores emitidos bajo legislación argentina.

Las operaciones en cuestión consisten en (i) concertar ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera; (ii) realizar canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos; (iii) realizar transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior; (iv) adquirir en el país títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos; (v) adquirir certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras; (vi) adquirir títulos valores representativos de deuda privada emitida en jurisdicción extranjera; y (vii) entregar fondos en moneda local u otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA incluso limita el acceso al MULC cuando dichas operaciones hayan sido realizadas por parte de los controlantes directos de quienes solicitan el acceso al MULC o de otras personas jurídicas con las que quien solicita el acceso al MULC integra un mismo grupo económico cuando dichas personas hubieran recibido pesos u otros activos locales líquidos de quien solicita el acceso al MULC, sujeto a ciertas excepciones.

- d) Se mantienen las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) que condicionan en algunos aspectos la libre compraventa de dólares financieros, sin que implique la prohibición de operar con ellos.
- e) El 24 de julio de 2023, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el decreto 377/2023 en el cual se incorporaron como sujetos al impuesto PAIS establecido por la Ley N° 27.541 ciertos pagos al exterior por concepto de servicios que hasta el dictado de dicho decreto se encontraban excluidos del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, se espera que durante los próximos meses existan novedades en el mercado cambiario con efectos en distintos aspectos de la actividad económica, los cuales podrían tener impacto en los negocios de la Sociedad. La Sociedad continuará monitoreando dichos eventos. Los presentes estados financieros deben ser leídos considerando estas circunstancias.

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

**2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación**

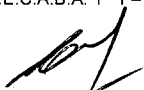
La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "IASB", por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las normas contables profesionales ("NCP").

Los presentes estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB.



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 8 de marzo de 2024.

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

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, la compensación sobre derechos de apreciación de acciones y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

**2.1.1. Unidad de medida**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.


De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

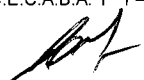
Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubica desde 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina IPC Nacional del INDEC a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 211,41% y 94,79% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

**Reexpresión del estado de situación financiera**

- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.
- (ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- (iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.


Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

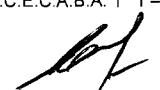
- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
  - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
  - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 13.3.1.1).
- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
- Propiedad, planta y equipo.
- Capital, reserva facultativa, reserva legal, otras reservas y resultados no asignados.
- Cuentas de ingresos y gastos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

Cuando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del período, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se reconoce en el otro resultado integral.

En la Nota 8 se detallan los efectos resultantes de este proceso.

**Reexpresión del estado del resultado integral**

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios (“Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda” o “RECPAM”) se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

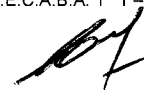
**Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio**

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
  - (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
  - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

**Reexpresión del estado de flujos de efectivo**

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período.

**2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos**

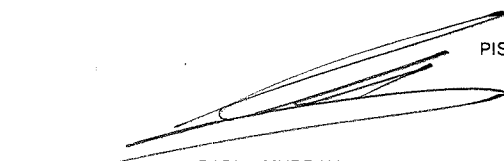
Los presentes estados financieros se presentan en pesos argentinos que, a su vez, es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

**2.2. Resumen de políticas contables significativas**

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


**2.2.1 Transacciones y saldos en moneda extranjera**

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



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**2.2.2 Reconocimiento de ingresos**

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

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

**Ingresos por arrendamiento**

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

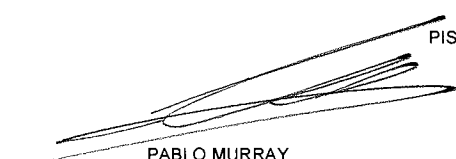
Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de los arrendamientos operativos son activados y reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

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

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


**Ingresos por intereses**

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



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Ingresos por servicio y gastos recuperables de arrendatarios**

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

**2.2.3 Impuestos**

**Impuesto a las ganancias e impuesto a la ganancia mínima presunta**

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

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


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

Los montos previstos en la escala detallada previamente se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del IPC que suministre el INDEC.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Impuesto a las ganancias diferido**

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

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

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

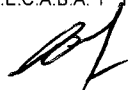
Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo:

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

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


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


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

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

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

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

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

**2.2.4 Activos intangibles**

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

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

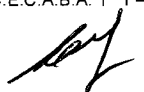
Los activos intangibles se capitalizan únicamente si la erogación puede ser medida confiablemente, el producto o proceso es técnicamente y comercialmente viable, es probable que generen beneficios económicos futuros y la Sociedad tiene los recursos necesarios para completar su desarrollo y usar o vender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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**2.2.5 Propiedad, planta y equipo**

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

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

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

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

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

**2.2.6 Costos de préstamos**

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

**2.2.7 Propiedades de inversión**

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


Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

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

**2.2.8 Instrumentos financieros. Presentación, reconocimiento y medición**

**2.2.8.1 Activos financieros**

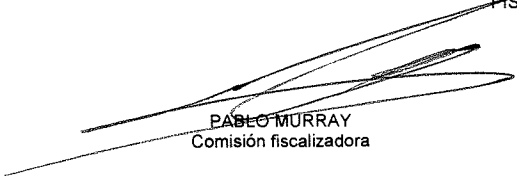
**Reconocimiento inicial y medición posterior**

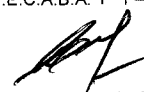
Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados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

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

**Activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados**

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

**Préstamos y cuentas por cobrar**

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

**Baja de un activo**


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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

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

**Deterioro del valor de activos financieros**

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

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

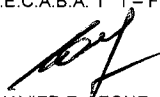
**2.2.8.2 Pasivos financieros**

**Reconocimiento inicial y medición posterior**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

**Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados**

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

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

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

**Préstamos**


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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Instrumentos de deuda**

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

**Baja**

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

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

**2.2.8.3 Compensación de instrumentos financieros**

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

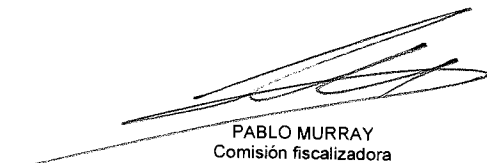
**2.2.8.4 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

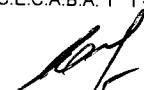
Para instrumentos financieros no comercializados en mercados activos, el valor razonable es determinado utilizando técnicas apropiadas de valuación. Dichas técnicas pueden incluir la utilización de transacciones recientes a precios de mercado entre participantes debidamente informados; referencias a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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**2.2.9 Deterioro del valor de activos no financieros**

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

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


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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio

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

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**2.2.10 Efectivo y equivalentes**

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

**2.2.11 Previsión para contingencias**

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

**2.2.12 Arrendamientos**

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

**La Sociedad como arrendataria**

La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1° de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el estado de situación financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor.

Para cada arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por las obligaciones de arrendamiento contraídas en el futuro. En consecuencia, el derecho de uso del activo arrendado se capitaliza por un monto que generalmente equivale al valor actual de los pagos futuros del arrendamiento más los costos directamente atribuibles y que se amortizarán a lo largo de la vida útil del contrato de alquiler.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**La Sociedad como arrendador**

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos bajo uno o más contratos de concesión) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar) y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), todos ellos en Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2030. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

Los arrendamientos en los que la Sociedad no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales, incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo, se reconocen dentro de la línea "Gastos de alquiler a devengar" dentro del rubro "Otros activos" y se amortizan durante la vigencia de cada contrato. Los alquileres contingentes se reconocen como ingresos en los ejercicios en los que se obtienen.

**2.2.13 Distribuciones de utilidades**

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

**2.2.14 Pagos basados en acciones**

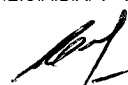
Los empleados, consultores y gerentes (las personas que reciben la retribución) de la Sociedad pueden recibir una retribución en la forma de pagos basados en acciones, mediante los cuales se prestan servicios en contraprestación de instrumentos de patrimonio (transacciones liquidadas con instrumentos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

**Transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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


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

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


**Transacciones liquidadas con efectivo**

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

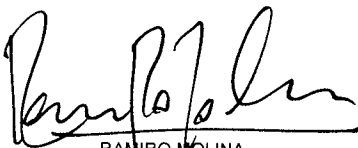
Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**2.2.15 Medición de valor razonable**

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

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

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

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


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

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

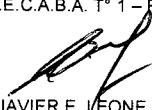
La Sociedad utiliza técnicas de medición que son apropiadas en las circunstancias y para las cuales se cuenta con datos suficientes para medir el valor razonable, maximizar el uso de datos observables relevantes y minimizar el uso de datos no observables significativos para la medición del valor razonable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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

**2.3. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**

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

**Juicios**

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

**Arrendamientos operativos. La Sociedad como arrendador**

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

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

**Impuesto a las ganancias corriente y diferido**

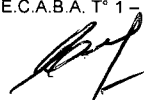
Dado que la Sociedad considera que la probabilidad de litigios de carácter fiscal y de posteriores desembolsos, es remota, no se reconoce ningún pasivo impositivo contingente a las fechas de cierre de los ejercicios de los que se informa.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

En las Notas 8 y 12, respectivamente, se incluye un detalle de los quebrantos y de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta por año de vencimiento.

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

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

**Estimaciones y supuestos**


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

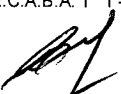
**Revaluación de propiedades de inversión**

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Pagos basados en acciones**

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

**2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas**

Las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones a las normas actuales se encuentran vigentes para ejercicios con inicio el 1 de enero de 2023. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma y las modificaciones se describen a continuación.

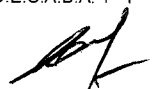
- **NIIF 17 Contratos de seguro.** La NIIF 17 Contratos de Seguro es una nueva norma contable integral para los contratos de seguro que cubre el reconocimiento y la medición, la presentación y la revelación. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 Contratos de Seguro. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, de vida, no vida, seguros directos y reaseguros), independientemente del tipo de entidades que los emitan, así como a determinadas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional; Se aplicarán algunas excepciones en el alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable integral para los contratos de seguro que sea más útil y coherente para las aseguradoras, cubriendo todos los aspectos contables relevantes. La NIIF 17 se basa en un modelo general, complementado por:
  - Una adaptación específica para los contratos con características de participación directa (el enfoque de cuota variable)
  - Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas), principalmente para los contratos de corta duración

La nueva norma no ha tenido un impacto significativo en la Sociedad.


Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

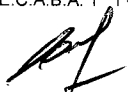
**2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)**

- **NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de Estimaciones Contables.** En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimaciones. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. La enmienda será efectiva para períodos de información anuales que comiencen a partir del 1° de enero 2023. Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en la Sociedad.
- **NIC 1 Presentación de los Estados Financieros: Revelación de Políticas Contables.** En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de NIIF 2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por: (i) Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"; (ii) Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables. Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho. La Sociedad ha considerado el impacto de la enmienda en las revelaciones de las políticas contables de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

**2.5. Normas emitidas pero aún no vigentes**

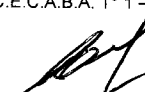
A continuación, se detallan las normas emitidas pero no vigentes aún, hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad, que no resultan de aplicación obligatoria ni han sido adoptadas anticipadamente en el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023.

- **NIC 1 Presentación de estados financieros. Clasificación de deudas como corrientes y no corrientes.** El 23 de enero de 2020 y el 31 de octubre de 2022 el IASB emitió la clasificación de deudas como corrientes y no corrientes, que modifica a la NIC 1 Presentación de estados financieros. Las modificaciones afectan los requerimientos de la NIC 1 para la presentación de deudas. Específicamente, clarifica los criterios para clasificar la deuda como no corriente. La fecha de aplicación de la modificación se fijó para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2024, con aplicación retroactiva. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS**

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Ingresos por alquileres	17.618.666	18.937.422
Ingresos por servicios	4.055.023	4.346.810
<b>Total ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>21.673.689</b>	<b>23.284.232</b>

**4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS**

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Multas y compensaciones comerciales	91.366	-
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	4.532	3.720
Servicios administrativos, netos de costos	1.315	447
Diversos	-	1.115
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>97.213</b>	<b>5.282</b>

**5. OTROS GASTOS OPERATIVOS**


	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Contingencias (Anexo D)	1.027.790	1.815.208
Remuneraciones y cargas sociales	90.065	139.323
Consultoría y honorarios profesionales	23.121	86.855
Otros impuestos	2.505	10.910
Intereses	1.266	67.020
Diversos	17.699	43.563
<b>Total otros gastos operativos</b>	<b>1.162.446</b>	<b>2.162.879</b>

**6. INGRESOS FINANCIEROS**

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	4.654.747	5.546.890
Resultado por tenencia de FCI	396.485	4.320.125
Intereses ganados	275.911	173.537
Resultado por operaciones de ON propias	-	646.712
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>5.327.143</b>	<b>10.687.264</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**7. COSTOS FINANCIEROS**

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Diferencia de cambio, neta	52.036.948	16.020.685
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	12.610.023	17.013.559
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	5.504.681	3.757.027
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	2.397.789	1.588.927
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	877.653	888.358
Honorarios profesionales	34.918	54.898
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	31.715	-
Otros impuestos	17.296	62.750
Diversos	27.244	148.729
<b>Total costos financieros</b>	<b>73.538.267</b>	<b>39.534.933</b>

**8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**


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


	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(30.382.570)	12.788.189
<b>Impuesto a las ganancias del ejercicio</b>	<b>(30.382.570)</b>	<b>12.788.189</b>

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia (pérdida) multiplicado por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Resultado antes de Impuestos	99.648.548	(7.823.108)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%
Impuesto a las ganancias	(34.876.992)	2.738.088
Ganancias netas no deducibles/gravables impositivamente	4.494.422	10.050.101
<b>(Cargo) ganancia por impuesto a las ganancias del ejercicio</b>	<b>(30.382.570)</b>	<b>12.788.189</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)**

**Impuesto diferido**

El detalle del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia (cargo) a resultados para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<b>Activo / (pasivo) por impuesto diferido al</b>		<b>Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del ejercicio finalizado el</b>	
	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Activo por impuesto diferido</b>				
Quebrantos impositivos	8.537.868	6.695.944	1.841.924	(3.392.806)
Valor actual de instrumentos financieros	637.361	635.377	1.984	185.414
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(102.345)	(1.143.672)	1.041.327	7.736.358
Diversos	485.784	149	485.635	168
<b>Subtotal</b>	<b>9.558.668</b>	<b>6.187.798</b>	<b>3.370.870</b>	<b>4.529.134</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(73.491.344)	(37.013.229)	(36.478.115)	5.711.205
Ajuste por inflación impositivo diferido	(288.414)	(1.545.303)	1.256.889	2.725.465
Otros ingresos diferidos	(190.709)	(1.625.410)	1.434.701	(303.595)
Gastos de préstamos diferidos	(18.077)	(51.162)	33.085	125.980
<b>Subtotal</b>	<b>(73.988.544)</b>	<b>(40.235.104)</b>	<b>(33.753.440)</b>	<b>8.259.055</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(64.429.876)</b>	<b>(34.047.306)</b>	<b>(30.382.570)</b>	<b>12.788.189</b>

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y el (cargo) / ganancia a resultados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Al inicio del ejercicio	(34.047.306)	(46.835.495)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del ejercicio	(30.382.570)	12.788.189
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>(64.429.876)</b>	<b>(34.047.306)</b>

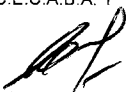
La Sociedad compensa activos y pasivos por impuestos si y sólo si tiene un derecho legalmente exigible para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los activos y pasivos por impuestos diferidos se relacionan con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal.

El siguiente es el detalle de quebrantos por año de vencimiento (valores ajustados por inflación):

<b>Año de generación</b>	<b>Monto</b>	<b>Año de vencimiento</b>
2019	7.022.458	2024
2020	12.149.344	2025
2023	5.222.107	2028
	<b>24.393.909</b>	

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
 Comisión fiscalizadora

  
**JAVIER E. LEONE**  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
**RAMIRO MOLINA**  
 Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)**

**Ajuste por inflación impositivo**

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

- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- (c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes; y
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

Al 31 de diciembre 2023, se cumplen los parámetros que establece la Ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo y en la registración del impuesto a las ganancias corriente y diferido se han incorporado los efectos que se desprenden de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la ley.

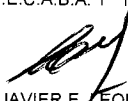
El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado según Decreto 824/2019, (en adelante LIG) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la AFIP, teniendo en cuenta la respuesta a la "consulta frecuente 24753174" que este Organismo ha publicado en su página web.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 19.145.445 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 6.700.906. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES**

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>No corriente</b>		
Depósitos en garantía	2.316.965	1.392.773
Anticipos de alquiler	3.409	3
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(75.979)</u>	<u>(78.732)</u>
	<b><u>2.244.395</u></b>	<b><u>1.314.044</u></b>
<b>Corriente</b>		
Depósitos en garantía	784.956	717.284
Anticipos de alquiler	2.208	33.023
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(1.064)</u>	<u>(5.263)</u>
	<b><u>786.100</u></b>	<b><u>745.044</u></b>

Los anticipos de alquiler fueron valuados a su valor nominal de acuerdo con los importes recibidos. Los depósitos en garantía en dólares estadounidenses fueron convertidos al tipo de cambio de cierre para cada ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

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


**a) Propiedades de Inversión - terminadas**


	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	159.215.464	177.132.490
Transferencia desde obras en construcción	33.945.447	127.158
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	(160.394)	-
Gastos capitalizados	1.100.729	746.571
Ganancia (pérdida) por revalúo	79.410.324	(18.790.755)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b><u>273.511.570</u></b>	<b><u>159.215.464</u></b>

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Tortugas	66.420.635	35.465.928
Parque Esteban Echeverría	59.585.999	29.354.862
Parque Pilar	53.812.857	35.175.189
Parque Pacheco	50.094.795	25.402.556
<b>Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios</b>	<b>229.914.286</b>	<b>125.398.535</b>
Parque Mercado Central	25.918.099	19.715.186
Parque Ciudad	17.679.185	14.101.743
<b>Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados</b>	<b>43.597.284</b>	<b>33.816.929</b>
<b>Total</b>	<b><u>273.511.570</u></b>	<b><u>159.215.464</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios**

**Enfoque de Mercado**

El Parque Tortugas, Esteban Echeverría, Pilar y el Parque Pacheco fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

El enfoque de mercado se basa en el principio de sustitución en virtud del cual un potencial comprador no pagará más por la propiedad que lo que costará comprar una propiedad sustituta comparable. La unidad de comparación aplicada por el tasador es el precio por metro cuadrado (m<sup>2</sup>).

Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, las transacciones y ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Durante el segundo trimestre de 2023 en el Parque Tortugas se finalizaron 18.100 m<sup>2</sup> del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 250.620, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Durante el cuarto trimestre de 2023 en el Parque Pacheco se finalizaron 18.400 m<sup>2</sup> del quinto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 326.614, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de 2023 en el Parque Esteban Echeverría se finalizaron 23.400 m<sup>2</sup> del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 89.738, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Las presunciones significativas realizadas en relación con la valuación se detallan a continuación:


**Valores de mercado**

	Área construida (en m <sup>2</sup> ) (1) al		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
			31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Tortugas	93.500	75.400	713,1	882,0	470,6	853,0
Parque Esteban Echeverría	93.500	70.100	641,1	793,0	422,0	765,0
Parque Pilar	82.500	82.500	652,4	807,0	426,5	773,0
Parque Pacheco	78.200	59.800	645,1	798,0	424,8	770,0

(1) El área construida corresponde a m<sup>2</sup> equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la elevada brecha cambiaria entre ellos (ver adicionalmente Nota 1) podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros deben ser leídos bajo esas circunstancias.

**Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados**

**Flujo de fondos descontados**

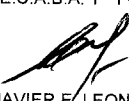
Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad, ambos desarrollados sobre terrenos concesionados, se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.
- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado ("WACC") de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 31-12-2023 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	18,84%

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 31-12-2023	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(2.108.262)	2.324.374

Parque Mercado Central


Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires ("CMCBA") aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires ("MCBA") por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 metros cuadrados. La Concesión MCBA tiene una vida de 30 años desde la aprobación, prorrogable hasta 2 años más en caso de ejercicio por parte de la Sociedad de las opciones mencionadas.

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos de concesión adicionales con la CMCBA en los que se instrumentaron las concesiones de obra sobre las etapas 2 y 3, a la vez que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3 (en conjunto, los tres contratos de concesión, los "Contratos de Concesión").

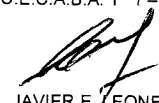
Con relación a la etapa 3, la Sociedad asumió la obligación combinada que debía ser cumplida dentro de los 3 años contados a partir de la fecha de firma del contrato de concesión y entrega del espacio a la Sociedad (antes de Mayo de 2022) consistente en: (i) la construcción de una nave logística triple A y (ii) que la inversión comprometida en (i) no sea inferior a USD 23.111.200.

Las inversiones ya realizadas en las etapas 1 y 2 exceden el mínimo de inversión requerido bajo sus respectivos acuerdos de concesión por USD 10.944.033 y podrán ser computados por la Sociedad para cumplir con ese requisito de inversión. Esto reduce la inversión necesaria para la Sociedad requerida para cumplir con el punto (ii) de la obligación combinada para la etapa 3, a USD 12.167.167, aunque dicha suma podría no ser suficiente para cumplir con la obligación de construir la obra prevista según las especificaciones del contrato de concesión respectivo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Sociedad celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 para su respectiva finalización; (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorga a la Sociedad la facultad de rescindir unilateralmente el Contrato de Concesión de la etapa 3 antes del vencimiento del segundo aniversario desde la fecha de firma de las adendas; y (iv) se otorgó una opción durante dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.554 metros cuadrados.

Parque Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con el pago del precio de la cesión de los derechos de concesión por 78 millones de pesos (nominales).


	Área construida (en m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Valor razonable por metro cuadrado (área construida)			
		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	346,83	429,01	263,83	478,22
Parque Ciudad	41.300	428,08	529,51	341,45	618,91

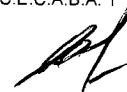
(1) El área construida corresponde a m<sup>2</sup> equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo

**b) Propiedades de inversión - en construcción**

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del ejercicio	16.768.043	4.200.872
Gastos capitalizados (costo de construcción)	26.919.988	6.392.509
Intereses capitalizados	276.360	49.308
Otros gastos capitalizados	342.964	589.171
Transferencia hacia obras terminadas	(33.945.447)	(127.158)
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	5.049.021	6.446.911
Ganancia (pérdida) por revalúo	18.472.795	(783.570)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>33.883.724</b>	<b>16.768.043</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
Comisión fiscalizadora

  
**JAVIER E. LEONE**  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
**RAMIRO MOLINA**  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Pacheco	20.332.372	3.889.332
Parque Esteban Echeverría	10.085.732	4.348.574
Parque Tortugas	-	6.299.595
<b>Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios</b>	<b>30.418.104</b>	<b>14.537.501</b>
Parque Mercado Central	3.121.911	2.076.292
Depósito Urbano Maza	343.709	154.250
<b>Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados</b>	<b>3.465.620</b>	<b>2.230.542</b>
<b>Total</b>	<b><u>33.883.724</u></b>	<b><u>16.768.043</u></b>

En marzo de 2022 se comenzó la obra del tercer depósito del parque Tortugas cuya finalización se produjo en el mes de junio de 2023, mientras que en noviembre de 2022 se comenzaron las obras del tercer depósito del parque Esteban Echeverría y del quinto depósito del parque Pacheco, transfiriéndose los terrenos para futuros desarrollos a obra en construcción.

En febrero de 2023 se comenzaron las obras del cuarto depósito del parque Esteban Echeverría y del sexto depósito del parque Pacheco, transfiriéndose los terrenos para futuros desarrollos a obra en construcción.

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022 fueron de 342.964 y 589.171, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno.

Depósito Urbano Maza

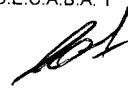
Con fecha 9 de octubre de 2020, el GCABA resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años.

Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCABA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del mencionado inmueble.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
BAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	9.278.319	16.763.270
Transferencia desde propiedades de inversión terminadas	160.394	-
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(5.049.021)	(6.446.911)
Ganancia (pérdida) por revalúo	2.991.457	(1.038.040)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<u><b>7.381.149</b></u>	<u><b>9.278.319</b></u>

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

	Área terreno (m <sup>2</sup> ) al		Valor razonable por m <sup>2</sup>			
			31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	130.684	49,3	61,0	32,5	59,0
Parque Esteban Echeverría	15.654	22.183	59,8	74,0	38,1	69,0
Parque Pacheco	-	64.764	97,0	120,0	64,5	117,0

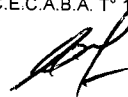
Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	6.444.964	7.972	4.253.528	7.710
Parque Esteban Echeverría	936.185	1.158	844.637	1.531
Parque Pacheco	-	-	4.180.154	7.577
	<u><b>7.381.149</b></u>	<u><b>9.130</b></u>	<u><b>9.278.319</b></u>	<u><b>16.818</b></u>

El 16 de enero de 2023, el poder ejecutivo de Esteban Echeverría, promulgó una Ordenanza de ése municipio, otorgando un incremento en el parámetro del Factor de Uso de Suelo (FOS) en el terreno de la Sociedad donde se sitúa el Parque Esteban Echeverría. Este incremento en el FOS (del 0,5 vigente al 31 de marzo de 2023 al nuevo promulgado de 0,6) representó un aumento de 22.677 m<sup>2</sup> de superficie construible.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

  
 JAVIER E. LEONE  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
 RAMIRO MOLINA  
 Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**d) Total propiedades de inversión**

**Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados**

Las valuaciones de propiedades de inversión sobre terrenos propios y concesionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron efectuadas por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF.

El valor de las propiedades de inversión abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Parque Esteban Echeverría	70.507.445	33.251.758
Parque Pacheco	70.223.279	32.618.765
Parque Tortugas	66.264.650	41.161.702
Parque Pilar	60.257.821	39.428.717
Parque Mercado Central <sup>(1)</sup>	29.035.300	21.776.814
Parque Ciudad <sup>(1)</sup>	17.680.951	14.107.242
Depósito urbano Maza <sup>(2)</sup>	343.709	154.249
Subtotal	314.313.155	182.499.247
Anticipos de obra y otros gastos de capital	463.288	2.762.579
<b>Total</b>	<b>314.776.443</b>	<b>185.261.826</b>

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

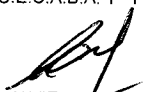
(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terreno concesionado.


El valor razonable de las propiedades de inversión clasificado en edificios, terrenos construidos/en construcción y terrenos para futuros desarrollos se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Edificios sobre terrenos propios	207.120.801	106.549.824
Edificios sobre terrenos concesionados	46.716.251	35.884.056
Terrenos construidos y en construcción	53.094.954	30.787.048
Terrenos para futuros desarrollos	7.381.149	9.278.319
Anticipos de obra y otros gastos de capital	463.288	2.762.579
	<b>314.776.443</b>	<b>185.261.826</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Sócio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**e) Medición de Valor Razonable**

**Técnicas de valuación utilizadas**

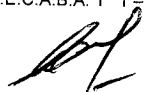
El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- a) El nivel de jerarquía del valor razonable (por ejemplo, Nivel 2) dentro del cual las mediciones del valor razonable fueron categorizadas en su totalidad.
- b) Los datos del Nivel que son observables, directa o indirectamente. Si un dato observable requiere un ajuste utilizando un dato no observable y ese ajuste resulta en una medición del valor razonable significativamente mayor o menor, la medición resultante es categorizada como Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Si un precio cotizado es un dato de Nivel 2, y el ajuste es un dato no observable que es significativo para la medición total, la medición es categorizada como Nivel 3.
- c) Una descripción de las técnicas de valuación aplicadas.
- d) Los datos utilizados en la medición del valor razonable.

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	501,2 – 783,4	620,0 – 969,0
Parque Pacheco (terrenos en construcción)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	62,1 – 119,1	76,8 – 147,3
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	484,3 – 766,4	599,0 – 948,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	41,4 – 56,6	51,2 – 70,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	557,0 – 855,3	689,0 – 1.058,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	557,0 – 757,5	689,0 – 937,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	48,5 – 72,1	60,0 – 89,1
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	341,8 – 351,8	422,8 – 435,2
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	422,8 – 433,3	523,0 – 536,2

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

  
 JAVIER E. LEONE  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
 RAMIRO MOLINA  
 Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Descripciones y definiciones**

El cuadro precedente incluye las siguientes descripciones y definiciones relacionadas con las técnicas de valuación y datos clave observables realizadas en la determinación del valor razonable:

**Enfoque de mercado**

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones y ofertas de venta comparables. La unidad de comparación aplicada por el valuador es el precio por metro cuadrado (m<sup>2</sup>). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la elevada brecha cambiaría entre ellos podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

**Flujos de fondos descontados**

Flujo de fondos descontados basados en supuestos de valuación no observables.

**Precio por metro cuadrado (terreno)**

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

**Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)**

Precio por metro cuadrado observable por la totalidad de la propiedad.

**11. ACTIVOS INTANGIBLES**

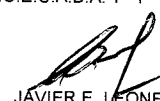
La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	50.813	58.112
Aumentos (1)	4.212	16.301
Amortización (Anexo B)	(22.300)	(23.600)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<u>32.725</u>	<u>50.813</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**12. CRÉDITOS FISCALES**

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>No corriente</b>		
Crédito por impuesto a las ganancias	133.911	215.891
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	10.251
Valor actual créditos fiscales	<u>(106.435)</u>	<u>(143.302)</u>
	<b>30.768</b>	<b>82.840</b>
<b>Corriente</b>		
Créditos fiscales	697.501	-
Crédito por impuesto a las ganancias	506.528	732.928
Impuesto al valor agregado	243.050	-
Otros diversos	6.010	54.630
Impuesto a las ganancias - anticipo	645.045	1.457.882
Valor actual créditos fiscales	<u>(692.955)</u>	<u>(945.855)</u>
	<b>1.405.179</b>	<b>1.299.585</b>

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

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

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

**13.1 Créditos por ventas**

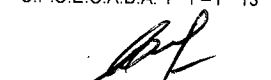
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Corriente</b>		
Cuentas por cobrar	1.164.572	1.463.658
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(2.979)</u>	<u>(582)</u>
	<b>1.161.593</b>	<b>1.463.076</b>

Los créditos comerciales no devengan intereses y en general tienen un plazo de vencimiento de 30-60 días.

Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 24.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
No vencidas	879.956	916.332
Vencidas hasta 30 días	258.351	323.475
Vencidas entre 30-60 días	10.544	173.238
Vencidas entre 60-180 días	7.259	42.199
Vencidas entre 180-365 días	5.483	7.832
Vencidas a más de 365 días	2.979	582
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	1.164.572 (2.979)	1.463.658 (582)
	<u>1.161.593</u>	<u>1.463.076</u>

**13.2 Otros pasivos**


	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Corriente</b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	512.053	1.288
	<u>512.053</u>	<u>1.288</u>


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

**13.3 Deudas financieras**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>No corriente</b>		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	16.396.793	15.321.685
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	24.824.853	19.294.425
Arrendamientos (Nota 22)	502.844	755.456
	<u>41.724.490</u>	<u>35.371.566</u>
<b>Corriente</b>		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	16.334.893	4.357.474
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	3.734.855	2.564.509
Pagarés bursátiles (Nota 13.3.2)	-	3.254.736
Arrendamientos (Nota 22)	127.857	167.586
	<u>20.197.605</u>	<u>10.344.305</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

Vencimiento	Monto
2024	20.229.059
2025	3.663.361
2026	19.821.453
2027	3.612.034
2028	3.477.874
En adelante	10.942.170
	<b>61.745.951</b>

**13.3.1. Obligaciones negociables**

**13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas**

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de diciembre de 2023			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576 <sup>(1)</sup>	12.315.370	31.391	(4.947)	12.341.81
Clase 9	ARS	BADLAR+3%	138,36%	01-06-2024	3.674.350	3.674.350	345.238	(26.509)	3.993.07
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	20.000 <sup>(2)</sup>	16.169.000	-	227.793	16.396.79
						<b>32.158.720</b>	<b>376.629</b>	<b>196.337</b>	<b>32.731.68</b>

(1) Importe expresados miles de en UVAs.

(2) Importe expresado en miles de dólares.

El 1° de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables (“ON”) por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad colocar diversas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación.


Con fecha 21 de octubre de 2022, la CNV aprobó la prórroga de la vigencia del programa por 5 años adicionales, siendo la nueva fecha de finalización de la vigencia el 1° de diciembre de 2027.

La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las ONs Clase 2 y 3 emitidas el 21 de noviembre de 2018, la ON Clase 4 emitida el 14 de julio de 2020 y con fecha 5 de junio de 2023 ha cancelado en tiempo y forma la ON Clase 5 emitida el 4 de diciembre de 2020.

El 15 de septiembre de 2020, el BCRA dictó la comunicación “A” 7106, que estableció que quienes registrasen vencimientos de capital entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 (plazo extendido al 31 de diciembre de 2023 por la comunicación “A” 7621 de fecha 13 de octubre de 2022) por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTÍN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
Comisión fiscalizadora

  
**JAVIER E. LEONE**  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
**RAMIRO MOLINA**  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

Las ON Clase 1 tenían su único vencimiento de capital el 18 de diciembre de 2020 y por lo tanto estaban comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y dio cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

El 4 diciembre de 2020, y de acuerdo con el plan de refinanciación presentado al BCRA, la Sociedad pagó anticipadamente USD 19.185.775 de capital de la ON Clase 1 que habían sido emitidas el 18 de diciembre de 2017 y la totalidad de los intereses devengados a esa fecha, y por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5. Estos títulos fueron emitidos en la misma fecha, con vencimiento a 30 meses, es decir, el 4 de junio de 2023, con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y una única amortización de capital al vencimiento.

Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (el "Note Purchase Agreement" con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios ya sea por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Comunicación "A" 7106.

El 24 de febrero de 2021 la Sociedad emitió las ON Clase 6 de acuerdo con las siguientes condiciones: 1.800.000 (equivalente a 26.576.111 UVAs) con una tasa fija del 2,48% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y con una única amortización de capital al vencimiento el 24 de agosto de 2024. Se trata de la primera ON sustentable (verde + social) emitida por una Compañía privada en la República Argentina.

El 15 de junio de 2021, la Sociedad emitió la ON Clase 7 por 23.394.280 UVAs integradas en especie con 23.045.078 UVAs de ON Clase 4, precio de la emisión 102,95% del valor nominal, con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 15 de junio de 2023.

El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVAs de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVAs valor nominal a un precio de 106%, pagando por ellas 9.736.214 UVAs (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022. Adicionalmente, el 15 de septiembre de 2022, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado del remanente en circulación de estas ON, esto es 14.209.172 UVAs valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 14.351.264 UVAs (2,1 mil millones de pesos) más los intereses devengados hasta ese momento.

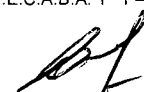
El 17 de agosto de 2022, la Sociedad realizó una operación de venta en el mercado secundario por un valor nominal de USD 1.254.091 correspondiente a la totalidad de las ON Clase 5 que tenía en cartera.

El 31 de mayo de 2023 la Sociedad emitió 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 pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024 (en la misma fecha, declaró desierta la colocación de la ON Clase 8).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socid  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

El 27 de julio de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 20.000.000 (dollar-linked) a un precio de 106,25% con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

El 8 de febrero de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, tasa variable de interés BADLAR menos un margen del 0,98%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025 (Nota 28).

El 6 de marzo de 2024 la Sociedad publicó el Aviso de Resultados de la emisión de su ON Clase 12. Según ése Aviso la Sociedad procederá a emitir VN de 13.288.056 UVAs (equivalente a 9.036.941) (Nota 28).


**13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC**

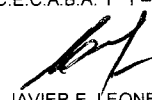
Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	31 de diciembre de 2023				
					Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	15.609.756	12.619.707	83.206	(8.975)	12.693.938
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	15.609.756	12.619.707	84.173	(8.975)	12.694.905
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	3.902.439	3.154.927	18.181	(2.243)	3.170.865
					<b>35.121.951</b>	<b>28.394.341</b>	<b>185.560</b>	<b>(20.193)</b>	<b>28.559.708</b>

La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés “Note Purchase Agreement” para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a DFC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía (“BST”).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC-DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

Los fondos resultantes del financiamiento fueron destinados a financiar la construcción y expansión de parques logísticos de la Sociedad.

La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la "Development Credit Authority" (que previamente estaba dentro de United States Agency for International Development). Esta transferencia estaba contemplada en el Note Purchase Agreement y en los Acuerdos de Suscripción de las ON privadas emitidas y suscriptas inicialmente por OPIC.


Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el First Republic por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.173.492 (equivalente a 2.565.609) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 3.172.229 y en el First Republic Bank por USD 1.263. Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente y se ajusta de forma no automática a medida que como consecuencia de la amortización prevista, baja el servicio de deuda de los siguientes seis meses.

Con fecha 26 de diciembre de 2023, la Sociedad obtuvo una dispensa por parte de DFC en caso de que no se cumpla con los ratios financieros establecidos en el Note Purchase Agreement, para el cuarto trimestre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y para el primero y segundo trimestre del ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socid  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

**13.3.2. Pagarés bursátiles**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad canceló al vencimiento o de forma voluntaria anticipada la totalidad de los pagarés bursátiles que fueron emitidos.

**13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Corriente</b>		
Deudas comerciales	63.788	55.113
Provisiones para gastos	314.701	233.310
Deudas por obras en construcción	1.323.082	467.904
	<u>1.701.571</u>	<u>756.327</u>

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

**13.5 Valores razonables**


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

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Activos financieros</b>				
Otros activos	4.503.876	3.013.011	4.503.876	3.013.011
Depósitos en garantía	2.565.609	1.763.902	2.565.609	1.763.902
Créditos por ventas	1.161.593	1.463.076	1.161.593	1.463.076
Inversiones transitorias	900.490	9.834.153	900.490	9.834.153
Efectivo y equivalentes (1)	120.177	73.374	120.177	73.374
<b>Pasivos financieros</b>				
Deudas financieras	61.922.095	45.715.871	64.038.346	47.485.040
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.701.571	756.327	1.701.571	756.327
Depósitos en garantía	3.024.878	2.031.325	3.024.878	2.031.325
Otros pasivos	512.053	1.288	512.053	1.288
Deudas con partes relacionadas	15.512.718	9.709.340	15.512.718	9.709.340

(1) De los cuales 93.008 y 28.695 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

  
**PABLO MURRAY**  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
**PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
**JAVIER E. LEONE**  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
**RAMIRO MOLINA**  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
<b>Activos financieros</b>		
Otros activos	4.503.876	-
Depósitos en garantía	2.565.609	-
Créditos por ventas	1.161.593	-
Inversiones transitorias	900.490	-
Efectivo y equivalentes	120.177	-
<b>Pasivos financieros</b>		
Deudas financieras	30.615.435	33.422.911
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.701.571	-
Depósitos en garantía	-	3.024.878
Otros pasivos	512.053	-
Deudas con partes relacionadas	15.512.718	-

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
<b>Activos financieros</b>		
Otros activos	3.013.011	-
Depósitos en garantía	1.763.902	-
Créditos por ventas	1.463.076	-
Inversiones transitorias	9.834.153	-
Efectivo y equivalentes	73.374	-
<b>Pasivos financieros</b>		
Deudas financieras	43.313.110	4.171.930
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	756.327	-
Depósitos en garantía	-	2.031.325
Otros pasivos	1.288	-
Deudas con partes relacionadas	9.709.340	-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto por el cual creemos que el instrumento podría ser canjeado en una transacción corriente entre partes independientes con la intención de hacerlo, y no en una transacción forzada de liquidación.


Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para calcular el valor razonable:

Nivel 1:

- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)**

Nivel 2:

- El valor razonable de los depósitos se estima descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas actualmente disponibles para deudas en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimientos.
- El valor razonable de las deudas financieras que devengan intereses se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado (*discounted cash flow method*) utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de préstamo del emisor. El valor razonable de las obligaciones negociables surge de la cotización de un mercado activo.

**14. OTROS ACTIVOS**

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>No corriente</b>		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	174.784	10.752
Gastos de alquiler a devengar	23.561	5.058
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	10.106	6.896
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	-	3.013.011
Diversos	6.551	1.619
	<u>215.002</u>	<u>3.037.336</u>
<b>Corriente</b>		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	4.503.876	-
Seguros a devengar	8.645	5.169
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	83.083	67.503
Gastos pagados por adelantado	10.096	2.921
Gastos de alquiler a devengar	6.738	2.983
Diversos	-	1.096
	<u>4.612.438</u>	<u>79.672</u>

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

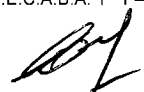
El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el "Pago Inicial"), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los Vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**14. OTROS ACTIVOS (Cont.)**

Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

Ante esta situación, la Sociedad rescindió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión con su contrapartida en el pasivo. A la fecha de estos estados financieros el Pago Inicial está registrado en otros activos corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto a los demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del ejercicio.

El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad inició una demanda judicial tendiente al cobro del Pago Inicial abonado por la suma de USD 6.930.000, así como el pago de una multa de USD 3.465.000 (la "Multa") en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente la Sociedad reclamó la devolución del referido Pago Inicial por parte de los Vendedores, con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa.

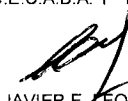
El 12 de agosto de 2022, se dictó el fallo de primera instancia mediante el cual se rechazó la demanda e impuso a la Sociedad las costas judiciales por un monto aproximado de \$ 3.209.000. La Sociedad apeló dicha sentencia, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (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 (de los vendedores). 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 de Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, habiendo iniciado la Sociedad los trámites necesarios para su ejecución.

Asimismo, en el marco del expediente de viabilidad urbanística iniciado por los Vendedores ante la Municipalidad de Tigre para la aprobación de la subdivisión del inmueble, el Municipio dispuso ciertas condiciones para la aprobación de la subdivisión, entre ellas (i) la ejecución de ciertas obras de infraestructura (las "Obras de Infraestructura") por parte de los Vendedores, y (ii) dictó una interdicción de la totalidad de las parcelas del inmueble en virtud de la cual no podrían otorgarse derechos reales sobre ninguna de dichas parcelas. A efectos de que se liberara la interdicción sobre la parcela C, y permitir la transferencia de dominio en favor de la Sociedad, ésta contrató un seguro de caución por la suma de 50.000 (cincuenta millones de pesos) en garantía de la obligación de los Vendedores de ejecutar las Obras de Infraestructura (el "Seguro de Caución"), que fue presentado por los Vendedores en el expediente municipal. Una vez resuelto el Boleto de Compraventa, la Sociedad notificó a la Municipalidad de Tigre la resolución del Boleto de Compraventa, y solicitó infructuosamente la devolución del Seguro de Caución.

La Municipalidad de Tigre realizó gestiones extrajudiciales para procurar el cobro del Seguro de Caución de parte de la aseguradora. La aseguradora requirió información y documentación a la Municipalidad de Tigre, requerimiento que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido cumplido por la Municipalidad de Tigre.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**14. OTROS ACTIVOS (Cont.)**

Por su parte, la Municipalidad de Tigre ha intimado a la Sociedad a ejecutar las Obras de Infraestructura, lo cual fue rechazado por la Sociedad por considerar que no existe obligación válida y exigible contra sí.

**15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

**15.1. Inversiones transitorias**

<u>Denominación y características</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión (a)	900.490	9.834.153
<b>Total</b>	<b>900.490</b>	<b>9.834.153</b>

(a) De los cuales 395.428 y 685.746 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente (ver Anexo C). Al 31 de diciembre de 2023 no existen fondos pendientes de uso de la ON Clase 6 mientras que al 31 de diciembre de 2022 incluía 8.422.196 pendiente de uso de dicha ON.

**15.2. Otros activos financieros**

Con fecha 26 de enero de 2022 la Sociedad celebró un acuerdo a través del cual se comprometió a invertir en City Hubs LLC ("CHLLC") hasta USD 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil) a cambio de la emisión de instrumentos convertibles en participaciones en el capital social ("SAFE", sigla en inglés correspondiente a Simple Agreement for Future Equity). CHLLC es la sociedad holding titular del 100% del capital social y derecho a votos de City Hubs SAS, sociedad de acciones simplificada dedicada a desarrollar sistemas de tecnología aplicados a la operación logística en Argentina.

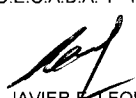
La inversión se materializó a través de la suscripción de dos SAFE, la primera de ellas, ocurrida el 27 de enero de 2022 por 13.943 (nominales) equivalente a USD 120.000, y la segunda ocurrida el 31 de mayo de 2022, por los restantes USD 80.000.

El SAFE suscripto vencía el 31 de diciembre de 2024. La Sociedad fue informada por City Hubs SAS durante diciembre de 2022 de la discontinuación del último contrato comercial por parte de su único cliente, y de la imposibilidad de obtener fondos adicionales en rondas de capitalización, en el entorno adverso de tasas de interés y de inversión de riesgo (venture capital). La Sociedad evaluó el deterioro de estos activos financieros y en línea con el criterio de prudencia procedió a darlos de baja al 31 de diciembre de 2022.

El 9 de agosto de 2023 se firmó el acuerdo de terminación "SAFE Termination agreement" mediante el cual las partes dieron por discontinuado el proyecto y los representantes de CHLLC y City Hub SAS se comprometieron a liquidar y disolver ambas sociedades.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**16. CARGAS FISCALES**

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Corriente</b>		
Retenciones a pagar	159.700	47.403
Impuesto al valor agregado a pagar	-	237.881
Diversos	5.911	79.606
	<u>165.611</u>	<u>364.890</u>

**17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo en bancos (a)	120.097	72.981
Efectivo en caja	80	393
	<u>120.177</u>	<u>73.374</u>

(a) De los cuales 93.008 y 28.695 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente (ver Anexo C). Al 31 de diciembre de 2023 no existen fondos pendientes de uso de la ON Clase 6 mientras que al 31 de diciembre de 2022 incluía 6.145 pendientes de uso de dicha ON.

**18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES**


	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Provisión bonus (Anexo C)	242.535	575.487
Provisión vacaciones	160.813	196.707
Sueldos y cargas sociales a pagar	52.870	62.444
	<u>456.218</u>	<u>834.638</u>

**Derechos de apreciación de acciones**

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró acuerdos de derechos de apreciación de acciones (SARs) con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotas de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Con posterioridad a esa fecha, el plazo de pago bajo los SARs fue extendido sucesivamente, sin perjuicio de lo cual, al 31 de diciembre de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encontraba totalmente devengada.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)**

El 24 de agosto de 2023 la Sociedad abonó el monto neto tras las deducciones correspondientes, de USD 632.050 (equivalente a 510.981) en compensación por la cancelación del SAR firmado en 2017 con un funcionario clave. En virtud de una serie de acuerdos entre el funcionario, la Sociedad y una afiliada de la Sociedad (Plaza Logística LLC, "PLLLC"), el funcionario clave instruyó a la Sociedad en esa fecha a pagar esa suma a PLLC en cancelación parcial de una deuda entre el funcionario y PLLC. La Sociedad recibió de parte de PLLC la instrucción de retener ese pago de USD 632.050 por cuenta y orden de PLLC hasta recibir más instrucciones por escrito, lo cual ocurriría, según informó PLLC, en o antes del 30 de abril de 2024. La Sociedad refleja esos USD 632.050 dentro de la línea "Otros pasivos - Corrientes" (ver Nota 20 Información sobre Partes Relacionadas). Asimismo, a la fecha de emisión de estos estados financieros ya no existen acuerdos de apreciación de acciones (SARs) de los que fueron celebrados en diciembre de 2017.

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un nuevo acuerdo SAR con personal clave. Al igual que en los casos anteriores, la compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos se pueden liquidar en acciones de la Sociedad o por parte de su sociedad controlante, en función de las características específicas de los eventos de liquidez que determinen el pago. Se devengan hasta el 31 de diciembre de 2024, habiéndose devengado el 80% y el 60% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Al inicio del ejercicio</b>	1.423.065	1.374.950
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	14.479	24.795
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	7.489	23.320
Utilizaciones	(565.658)	-
Disolución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	(660.357)	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<u><b>219.018</b></u>	<u><b>1.423.065</b></u>

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y previsiones actuales y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que puedan tener lugar. La volatilidad esperada refleja la suposición de que la volatilidad histórica en un período similar al de la vida de las opciones es indicativa de tendencias futuras, lo cual puede no ser necesariamente el resultado real.

**19. CAPITAL SOCIAL**


La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

  
 JAVIER E. LEONE  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
 RAMIRO MOLINA  
 Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS**

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022:


	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Saldos</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Personal clave de la Sociedad	1.072	1.288
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	15.512.718	9.709.340
Otros pasivos	510.981	-
<b>Total</b>	<b><u>16.024.771</u></b>	<b><u>9.710.628</u></b>
	<b>Por el ejercicio finalizado el</b>	
	<b><u>31-12-2023</u></b>	<b><u>31-12-2022</u></b>
<b>Operaciones</b>		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(877.653)	(888.358)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(6.507)	(6.312)
	<b><u>(884.160)</u></b>	<b><u>(894.670)</u></b>

**20.1. Obligaciones negociables privadas**

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	29-04-2024	2.700.000	2.182.815	281.428	2.464.243
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	29-04-2024	3.250.000	2.627.463	338.761	2.966.224
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	29-04-2024	2.050.000	1.657.323	273.671	1.930.994
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	29-04-2024	4.000.000	3.233.800	533.992	3.767.792
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	29-04-2024	2.000.000	1.616.900	266.996	1.883.896
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	29-04-2024	1.349.210	1.090.814	75.099	1.165.913
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	29-04-2024	666.288	538.683	37.892	576.575
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	29-04-2024	797.947	645.127	3.543	648.670
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	29-04-2024	133.517	107.946	465	108.411
					<b><u>16.946.962</u></b>	<b><u>13.700.871</u></b>	<b><u>1.811.847</u></b>	<b><u>15.512.718</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
**PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
Comisión fiscalizadora

  
**JAVIER E. LEONE**  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
**RAMIRO MOLINA**  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)**

El 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las "Obligaciones Negociables"), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de USD 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

El 5 de agosto de 2019 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses). El 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables (Serie Priv 6) que fue cancelada en su totalidad a la fecha de estos estados financieros.

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 y Serie Priv. 4 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables fue destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.


El 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 1,5% nominal anual pagaderos al vencimiento.

El titular de las Obligaciones Negociables acordó subordinar todas las ONs al "Note Purchase Agreement" ("NPA") de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

El 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 29 de septiembre de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 2% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)**

El 5 de agosto de 2022, la Sociedad emitió una novena serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 9), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 797.947 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 4 de agosto de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

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

Con motivo de la necesidad de aprobación previa del BCRA al pago del capital de deudas financieras con personas vinculadas a través del mercado de cambios (prorrogada sucesivamente y actualmente con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023), desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 a 10 al 29 de abril de 2024. El 20 de abril de 2023, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7746 a través de la cual dispuso que hasta el 31 de diciembre de 2023 y cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor, se requerirá la conformidad previa del BCRA para acceder al mercado de cambios también para pagar servicios de intereses de deudas financieras con el exterior. El 29 de diciembre de 2023 el BCRA a través del comunicado "A" 7935, extendió la fecha al 31 de diciembre de 2024.

**20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas**

Los saldos comerciales pendientes al cierre del ejercicio no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

Esta valoración es realizada cada período mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el cual opera la parte relacionada.

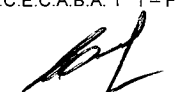
**20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad**

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2023	31-12-2022
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(858.015)	(1.201.130)
Pagos basados en acciones ganancia (pérdida)	638.389	(48.115)
<b>Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad</b>	<b>(219.626)</b>	<b>(1.249.245)</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**21. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS**

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado.

Con fecha 12 de abril de 2023, la Reunión de Socios dispuso destinar del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de la siguiente forma: a) 248.254 a constituir Reserva legal y b) 4.716.827 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 11 de abril de 2022, la Reunión de Socios dispuso absorber el resultado del ejercicio anterior (pérdida) por la suma de 40.231.629 contra el saldo existente de las cuentas Reserva facultativa, Reserva legal, Ajuste a la prima de emisión, Prima de emisión y su remanente contra Ajustes al capital.

**22. ARRENDAMIENTOS**

La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1° de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor.

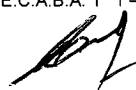
Para cada arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por las obligaciones de arrendamiento contraídas en el futuro. En consecuencia, el derecho de uso del activo arrendado se capitaliza por un monto que generalmente equivale al valor actual de los pagos futuros del arrendamiento más los costos directamente atribuibles y que se amortizarán a lo largo de la vida útil del contrato de alquiler.

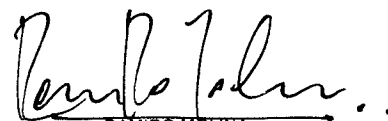
Al 31 de diciembre de 2023 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 9,18% en dólares.

El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho arrendamiento. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Parque Mercado Central se utilizó una tasa de interés en dólares del 12,55%.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)**

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser realizados en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2024	127.857
2025	114.069
2026	103.161
2027	62.742
2028	27.173
En adelante	195.699
	<u><u>630.701</u></u>

**La Sociedad como arrendadora**

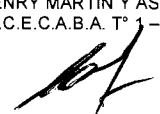
Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría). Todas ellas en Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2030. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser recibidos en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2024	14.870.202
2025	12.641.920
2026	8.878.585
2027	6.998.094
2028	4.913.233
En adelante	1.971.532
	<u><u>50.273.566</u></u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**23. GARANTÍAS**

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de diciembre de 2023:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (mencionado en la Nota 13.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad por contratos de arrendamiento correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el First Republic Bank y en una cuenta de inversión en StoneX Financial Inc.

Una garantía de cumplimiento equivalente a hasta USD 1.155.560 en virtud de los compromisos de inversión sobre la etapa 3 del contrato de concesión con el CMBA.

Una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

**24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

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

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

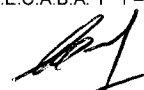
**Riesgo de mercado**

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

El análisis de sensibilidad en los siguientes párrafos se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2023 y 2022. El análisis de sensibilidad ha sido preparado sobre la base de que el monto de deuda neta y el índice de tasas de interés fijas a variables de la deuda y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera son todos constantes.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
BISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

– **Riesgo de tasa de interés**

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

Al 31 de diciembre de 2023 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con la ON Clase 9 (tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%). Al 31 de diciembre de 2022, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

– **Riesgo inmobiliario**

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

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

– **Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero indexado a la inflación fluctúen debido a cambios en la tasa de inflación (este último se define como el movimiento general ascendente del precio de los bienes y servicios en una economía). Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con la ON Clase 6. La Sociedad considera que la indexación al capital está en línea con el ajuste en sus ingresos (tasas de alquiler) que siguen los mismos o muy similares índices y por lo tanto considera este tipo de instrumento financiero como una buena cobertura entre activos (cuentas por cobrar) y pasivos (préstamos).

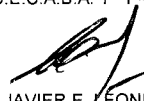
– **Riesgo cambiario**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente


**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


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

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

	<u>2023</u> <u>USD</u>	<u>2022</u> <u>USD</u>
<b>Activo</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Depósitos en garantía	3.055.766	3.089.214
Otros activos	12.500	5.473.923
<b>Total activo no corriente</b>	<u>3.068.266</u>	<u>8.563.137</u>
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo	115.045	52.013
Inversiones transitorias	489.119	1.242.992
Depósitos en garantía	117.726	108.058
Otros activos	5.571.001	-
<b>Total activo corriente</b>	<u>6.292.891</u>	<u>1.403.063</u>
<b>Total activo</b>	<u>9.361.157</u>	<u>9.966.200</u>
<b>Pasivo no corriente</b>		
Deudas financieras	51.013.472	35.121.950
Depósitos y anticipos de clientes	2.079.429	1.622.247
<b>Total pasivo no corriente</b>	<u>53.092.901</u>	<u>36.744.197</u>
<b>Pasivo corriente</b>		
Deudas financieras	4.619.772	12.560.770
Depósitos	969.624	1.290.619
Remuneraciones y cargas sociales	300.000	1.043.134
Deudas con partes relacionadas	19.820.145	17.603.476
<b>Total pasivo corriente</b>	<u>25.709.541</u>	<u>32.497.999</u>
<b>Total pasivo</b>	<u>78.802.442</u>	<u>69.242.196</u>
<b>Posición neta</b>	<u>(69.441.285)</u>	<u>(59.275.996)</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**– Sensibilidad cambiaria**

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

	Incremento (+) / Disminución (-) del tipo de cambio del peso respecto al dólar	Ganancia / (Pérdida)	
		31-12-2023	31-12-2022
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(5.613.981)	(1.050.134)
	-10%	5.613.981	1.050.134

**– Sensibilidad a la inflación**

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

	Incremento (+) / Disminución (-) del valor de las UVAS	Ganancia / (Pérdida)	
		31-12-2023	31-12-2022
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(1.231.537)	(1.533.709)
	-10%	1.231.537	1.533.709

**Riesgo crediticio**

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

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

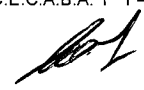
Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

**– Créditos comerciales**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

– **Concentraciones de riesgo crediticio**

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a tres arrendatarios que representan el 40% de los ingresos y créditos comerciales. Ver adicionalmente Nota 27.

– **Instrumentos y depósitos en efectivo**

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

**Riesgo de liquidez**

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

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

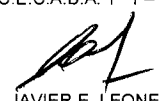
Tal como se menciona en la Nota 13.3, 32,8% de la deuda de la Sociedad expirará en menos de un año a partir del 31 de diciembre de 2023 (2022: 22,7%) en base al valor libro de los préstamos reflejado en los estados financieros. El acceso a las fuentes de financiación se encuentra suficientemente disponible y la deuda con vencimiento dentro de los 12 meses puede ser refinanciada y es por ello que se concluye que el riesgo de liquidez es bajo aunque sujeto a cambios difíciles de prever con antelación.

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

<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>&gt; 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	1.483.945	18.745.114	13.616.991	27.899.901	61.745.951
Depósitos en garantía	-	783.892	1.681.114	559.872	3.024.878
	<u>1.483.945</u>	<u>19.529.006</u>	<u>15.298.105</u>	<u>28.459.773</u>	<u>64.770.829</u>
<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>&gt; 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	849.944	9.541.119	24.746.173	10.722.795	45.860.031
Depósitos en garantía	-	712.021	65.919	1.248.122	2.026.062
	<u>849.944</u>	<u>10.253.140</u>	<u>24.812.092</u>	<u>11.970.917</u>	<u>47.886.093</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

**Gestión de riesgo de capital**

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

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Deudas financieras	61.922.095	45.715.871
Menos: efectivo, inversiones y depósitos en garantía	(3.586.276)	(11.671.429)
Deuda neta	58.335.819	34.044.442
Total del patrimonio neto	177.077.359	109.015.428
Índice de apalancamiento (%)	32,94%	31,23%


**25. POLÍTICA AMBIENTAL**

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**25. POLÍTICA AMBIENTAL (Cont.)**

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

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

**Ambiental**

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

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

En lo que refiere al estándar LEED, el primer depósito de Parque Tortugas obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, el segundo depósito del Parque Tortugas, el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y el primer depósito del Parque Ciudad se encuentran en proceso de certificación en el mencionado estándar, las cuales se prevén obtener en el transcurso del año 2024.

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia ambiental, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental.


**Emisión de Bonos SVS (Bonos Sociales, Verdes y Sostenibles)**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**25. POLÍTICA AMBIENTAL (Cont.)**

**Social**

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia social, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de Calidad e ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional. Asimismo, a partir del año 2022 la Sociedad adopta la certificación Great Place to Work.

En lo que refiere al vínculo con las comunidades locales cercanas a sus Parques, la Sociedad implementa iniciativas con foco en educación e inclusión social para personas en situación de vulnerabilidad socioeconómica.

**Gobierno Corporativo**

La Sociedad ha desarrollado un Programa de Integridad ("PDI") en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa. El PDI está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la Sociedad. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos. En lo que refiere a la estructura de gobernanza la Sociedad cuenta con un Comité de Ética y designa a un Oficial de Cumplimiento.

Para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Sociedad, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial.

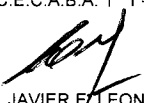
**Transparencia y rendición de cuentas**

La Sociedad implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance) emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), en la cual se analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2023, la segunda calificación más alta (ESG2). En lo que refiere a procesos de reporte, la Sociedad publica con periodicidad anual su Reporte de Sustentabilidad el cual se desarrolla de acuerdo con los lineamientos de los estándares GRI (Global Reporting Initiative) y SASB (Sustainability Accounting Standards Board).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**26. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE GUARDA DE DOCUMENTACIÓN**

En cumplimiento de las normas vigentes de la CNV (RG N° 629/2014), informamos que los libros societarios (libros de Actas y Actas de Comisión Fiscalizadora) y los registros contables legales (libro Diario, Subdiarios e Inventarios y Balances), correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2023 y 2022, se encuentran resguardados en la sede social de la Sociedad, ubicada en Av. L.N. Alem 855, Piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

**27. CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES**


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


	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2023		31-12-2022	
	Ingresos	Porcentaje	Ingresos	Porcentaje
Meli Log S.R.L.	5.114.935	20%	8.214.760	21%
Bridgestone Argentina S.A.	2.508.083	10%	4.301.422	11%
SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C.	2.386.853	9%	4.763.218	12%

**28. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO**

Excepto por lo mencionado en Nota 13, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

  
JAVIER E. LEONE  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente




**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)


Anexo A

Cuenta principal	2023				Al cierre del ejercicio	2022
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio		
	Valores de origen					
Mejoras de oficina	316.078	7.932	-	324.010	128.590	
Instalaciones	923.193	47.202	-	970.395	418.788	
Equipos	144.586	28.993	-	173.579	37.880	
Maquinarias y herramientas	140.954	4.120	-	145.074	41.856	
<b>Totales 31-12-2023</b>	<b>1.524.811</b>	<b>88.247</b>	-	<b>1.613.058</b>		
<b>Totales 31-12-2022</b>	<b>1.343.245</b>	<b>185.130</b>	<b>(3.564)</b>	<b>1.524.811</b>	<b>627.114</b>	
	Depreciaciones					
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)	Al cierre del ejercicio	Neto resultante
Mejoras de oficina	187.488	36 a 60	-	67.521	255.009	69.001
Instalaciones	504.405	60	-	158.344	662.749	307.646
Equipos	106.706	36	-	23.811	130.517	43.062
Maquinarias y herramientas	99.098	36 a 60	-	21.123	120.221	24.853
<b>Totales 31-12-2023</b>	<b>897.697</b>		-	<b>270.799</b>	<b>1.168.496</b>	<b>444.562</b>
<b>Totales 31-12-2022</b>	<b>654.923</b>		<b>(3.564)</b>	<b>246.338</b>	<b>897.697</b>	

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
 Comisión fiscalizadora

  
**RAMIRO MOLINA**  
 Gerente

  
**JAVIER LEONE**  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

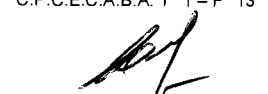
**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY**  
**GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

**Anexo B**

Concepto	Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				2022
	2023	2023	2023	2023	2022
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	192.354	150.057	1.282.473	1.624.884	1.791.409
Electricidad, gas y comunicaciones	1.177.181	-	3.090	1.180.271	1.447.842
Impuesto sobre ingresos brutos	-	959.656	-	959.656	833.306
Otros Impuestos y tasas	585.667	9.306	144.474	739.447	798.315
Gastos de mantenimiento	698.234	-	6.257	704.491	750.002
Vigilancia y seguridad	651.190	-	-	651.190	550.717
Honorarios	40.260	31.207	506.230	577.697	458.537
Depreciación de propiedad, planta y equipo	42.681	-	228.118	270.799	246.338
Alquileres	94.353	-	68.989	163.342	248.437
Seguros	116.588	-	-	116.588	112.796
Beneficios al personal	3.604	372	70.806	74.782	57.586
Promoción y publicidad	-	44.000	-	44.000	45.020
Movilidad, viáticos y representación	4.031	1.889	23.485	29.405	29.398
Amortización de activos intangibles	192	-	22.108	22.300	23.600
Incobrables (Anexo D)	-	13.042	-	13.042	5.429
Gastos bancarios	-	-	12.466	12.466	15.527
Responsabilidad social empresarial	-	9.114	-	9.114	19.982
Diversos	26.407	7.810	43.866	78.083	76.914
<b>Total al 31-12-2023</b>	<b>3.632.742</b>	<b>1.226.453</b>	<b>2.412.362</b>	<b>7.271.557</b>	
<b>Total al 31-12-2022</b>	<b>4.016.874</b>	<b>1.184.866</b>	<b>2.309.415</b>		<b>7.511.155</b>

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

  
 JAVIER E. LEONE  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
 RAMIRO MOLINA  
 Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
 (Cifras expresadas en miles)

**Anexo C**


	2023			2022
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local
<b>Activo</b>				
<b>Activo no corriente</b>				
Depósitos en garantía	USD 3.056	808,45	2.470.434	1.704.288
Otros activos	USD 13	808,45	10.106	3.019.907
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>3.069</b>		<b>2.480.540</b>	<b>4.724.195</b>
<b>Activo corriente</b>				
Efectivo	USD 115	808,45	93.008	28.695
Inversiones transitorias	USD 489	808,45	395.428	685.746
Depósitos en garantía	USD 118	808,45	95.175	59.614
Otros activos	USD 5.571	808,45	4.503.876	-
<b>Total del activo corriente</b>	<b>6.293</b>		<b>5.087.487</b>	<b>774.055</b>
<b>Total del activo</b>	<b>9.362</b>		<b>7.568.027</b>	<b>5.498.250</b>
<b>Pasivo no corriente</b>				
Deudas financieras	USD 51.013	808,45	41.241.841	19.376.421
Depósitos	USD 2.079	808,45	1.681.114	894.977
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>53.092</b>		<b>42.922.955</b>	<b>20.271.398</b>
<b>Pasivo corriente</b>				
Deudas financieras	USD 4.620	808,45	3.734.854	6.929.648
Depósitos	USD 970	808,45	783.892	712.021
Remuneraciones y cargas sociales	USD 300	808,45	242.535	575.487
Deudas con partes relacionadas	USD 19.820	808,45	16.023.699	9.711.358
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>25.710</b>		<b>20.784.980</b>	<b>17.928.514</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>78.802</b>		<b>63.707.935</b>	<b>38.199.912</b>
<b>Posición neta</b>	<b>(69.440)</b>		<b>(56.139.908)</b>	<b>(32.701.662)</b>

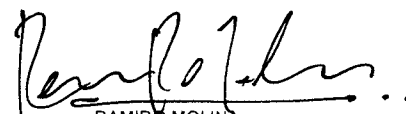
(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2023.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

  
 JAVIER E. LEONE  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

  
 RAMIRO MOLINA  
 Gerente

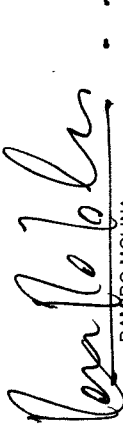
**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**EVOLUCIÓN DE PREVISIONES**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

**Anexo D**

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del ejercicio
<b>Deducciones del activo</b>									
<b>No corriente</b>									
Previsión para activo por impuesto diferido	1.143.669	1.117.256	(2)	(1.382.170)		-	-	(776.410)	102.345
	1.143.669	1.117.256		(1.382.170)		-	-	(776.410)	102.345
<b>Corriente</b>									
Previsión para deudores incobrables	582	13.042	(1)	(4.532)	(4)	-	-	(6.113)	2.979
	582	13.042		(4.532)		-	-	(6.113)	2.979
<b>Total al 31-12-2023</b>	<b>1.144.251</b>	<b>1.130.298</b>		<b>(1.386.702)</b>				<b>(782.523)</b>	<b>105.324</b>
<b>Total al 31-12-2022</b>	<b>8.880.278</b>	<b>1.149.097</b>		<b>(4.562.412)</b>		<b>(279)</b>		<b>(4.322.433)</b>	<b>1.144.251</b>
<b>Incluidas en el pasivo</b>									
<b>No corriente</b>									
Previsión para contingencias	229.259	-	(3)	-		-	223.250	(155.639)	296.870
	229.259	-		-		-	223.250	(155.639)	296.870
<b>Corriente</b>									
Previsión para contingencias	840.256	1.027.790	(3)	-		-	(223.250)	(484.676)	1.160.120
	840.256	1.027.790		-		-	(223.250)	(484.676)	1.160.120
<b>Total al 31-12-2023</b>	<b>1.069.515</b>	<b>1.027.790</b>		<b>-</b>				<b>(640.315)</b>	<b>1.456.990</b>
<b>Total al 31-12-2022</b>	<b>248.724</b>	<b>1.815.208</b>		<b>-</b>				<b>(994.417)</b>	<b>1.069.515</b>


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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-03-2024  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
 RAMIRO MOLINA  
 Gerente

  
 JAVIER E. LEONE  
 Socio

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

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

## RESEÑA INFORMATIVA

### I. Actividades durante el ejercicio 2023 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante "la Sociedad" o "PLSRL") es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano ("turn-key") con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautec, Tecnipisos, 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 463.700 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 115.470 metros cuadrados disponibles como tierra para futuros desarrollos "landbank" (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad está finalizando su plan de inversión, que incluye obras en sus diferentes parques: una nave en su parque Tortugas con obras iniciadas en julio 2022, 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. Durante el año 2023, la Sociedad finalizó las construcciones de una nave en su parque Tortugas, una nave en su parque Echeverría y una nave en su parque Pacheco. Asimismo, estima finalizar sus otras dos naves en construcción a principios del año 2024 que llevarán la superficie alquilable a 517.100 metros cuadrados y desarrollará, adicionalmente 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. Eduardo 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 el 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, manteniendo todas las obligaciones contractuales hasta esa fecha.
- 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, que extendió el plazo por tres años, finalizando en diciembre de 2025.

  
RAMIRO MOLINA  
Gerente

## 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 mudanza al Parque Pacheco por un plazo adicional de dos años para ocupar un espacio de 9.663 metros cuadrados.
- El 30 de junio de 2023 se firmó un contrato de locación a cinco años con Robert Bosch Argentina en el Parque Tortugas para ocupar un espacio de 12.162 metros cuadrados.
- 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 oferta modificatoria 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.
- 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 cuadrados, finalizando en octubre de 2025.
- El 6 de diciembre de 2023 se firmó un contrato de locación a tres años con Area 54 S.A. en el Parque Echeverría para ocupar un espacio de 5.720 metros cuadrados, finalizando en diciembre de 2026.
- El 14 de diciembre de 2023 se firmó una adenda al contrato de locación con Mirgor SACIFA, actual locatario en el parque Tortugas, mediante la cual se incorporaron temporalmente 3.000 metros cuadrados adicionales a su espacio.

Con relación a litigios durante del año 2023:

- De acuerdo con lo mencionado en nota 14 a los estados financieros, 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 (de los vendedores). 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 de Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, habiendo iniciado la Sociedad los trámites necesarios para su ejecución.

Con relación a los financiamientos del año 2023:

- El 18 de enero y el 16 de febrero de 2023, la Sociedad recompró en el MAV los restantes dos pagarés bursátiles 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%

## Plaza Logística S.R.L.

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 bursátiles 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 ON Clase 5 emitida 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 ejercicio**

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 30 de enero de 2024, EMSA notificó a la Sociedad la ejecución de su cláusula de rescisión anticipada de sus contratos de alquiler, en el parque Pacheco con efecto el 31 de enero de 2024.

Con relación a los financiamientos:

- El 8 de febrero de 2024, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, BADLAR menos un margen del 0,98%, colocadas a la par, amortización de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025.
- El 6 de febrero de 2024 se firmó extensión a la línea de crédito (línea comprometida) firmada el 19 de octubre de 2023.
- El 6 de marzo de 2024 la Sociedad publicó el Aviso de Resultados de la emisión de su ON Clase 12. Según ése Aviso la Sociedad procederá a emitir VN de 13.288.056 UVAs (equivalente a 9.036.941).

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

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

	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	8.295.052	12.809.474	32.314.657	17.153.391	20.197.961
Activo no corriente	317.969.934	190.764.217	204.291.258	249.008.845	267.609.901
<b>Total del activo</b>	<b>326.264.986</b>	<b>203.573.691</b>	<b>236.605.915</b>	<b>266.162.236</b>	<b>287.807.862</b>
Pasivo corriente	40.491.996	23.596.088	24.316.055	17.860.388	45.857.071
Pasivo no corriente	108.695.631	70.962.175	108.287.628	104.216.922	89.987.576
<b>Total del pasivo</b>	<b>149.187.627</b>	<b>94.558.263</b>	<b>132.603.683</b>	<b>122.077.310</b>	<b>135.844.647</b>
Patrimonio neto total	177.077.359	109.015.428	104.002.232	144.084.926	151.963.215

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 4.514 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 8.935 millones y por menor saldo de créditos por ventas por 301 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 4.533 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 106 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 47 millones y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 36 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 19.505 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 19.508 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 443 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 74 millones, menor saldo de otros activos por 34 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 463 millones y de créditos por ventas por 91 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 15.161 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 23.092 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 380 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 134 millones, parcialmente compensado por menor saldo de otros activos por 5.308 millones, menor saldo de créditos fiscales por 2.154 millones y por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 983 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 3.045 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 9.071 millones, menor saldo de créditos fiscales por 338 millones, menor saldo de créditos por ventas por 19 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 5.286 millones y por un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 1.097 millones.

El incremento del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 127.206 millones está dado principalmente por: un aumento de



## Plaza Logística S.R.L.

129.515 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo de depósito en garantía por 766 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 2.822 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 201 millones y por menores créditos fiscales por 52 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 13.527 millones está dada principalmente por: una disminución de 12.835 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 288 millones, menor saldo de otros activos por 258 millones, menores créditos fiscales por 78 millones, y por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 68 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 44.718 millones está dada principalmente por: una disminución de 44.060 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos por 1.570 millones, menor saldo de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 153 millones y menores créditos fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por mayores saldos de depósito en garantía por 1.085 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 18.601 millones está dada principalmente por: una disminución de 17.428 millones de las propiedades de inversión y por menores créditos fiscales por 1.471 millones, parcialmente compensado por el incremento neto en propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 143 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 116 millones y por el incremento de otros activos de 39 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 54.629 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de impuesto diferido por 30.383 millones, aumento de deudas financieras por 16.205 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 6.314 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 971 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 945 millones, mayor saldo de previsión para contingencias por 388 millones, parcialmente compensado por una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 378 millones, y por un menor saldo de cargas fiscales por 199 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 38.045 millones está dada principalmente por: la disminución de deudas financieras por 25.761 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 12.790 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 8.582 millones, menor saldo de impuesto diferido por 12.789 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 638 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 229 millones, menor saldo de cargas fiscales por 178 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de previsión para contingencias por 821 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 370 millones, y por un mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 359 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 10.526 millones está dado principalmente por: el incremento neto de deudas financieras por 7.014 millones generado principalmente por la emisión de las ONs Clase 6 en febrero de 2021 y por el pago de la primera cuota de capital de las ONs privadas con DFC,

## Plaza Logística S.R.L.

mayor saldo de impuesto diferido por 8.747 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 426 millones, parcialmente compensado por menor saldo de deudas con partes relacionadas por 4.851 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 476 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 195 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 71 millones y por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 68 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 13.767 millones está dada principalmente por: la disminución neta de deudas financieras por 9.849 millones generada principalmente por el pago de las ONs Clase 1 y 2 y por la cancelación anticipada y voluntaria del préstamo sindicado en UVAs realizada en julio de 2020 compensado por la emisión de las ONs Clase 4 emitidas en ese mismo mes de 2020, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 2.167 millones, disminución del saldo de impuesto diferido por 2.027 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 915 millones, menor saldo de cargas fiscales por 63 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 615 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 319 millones y por un mayor saldo de previsión para contingencias por 320 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 68.062 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 69.266 millones parcialmente compensado por la disminución neta de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 1.204 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 4.717 millones y la reserva legal en 248 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 se incrementó en 5.013 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 4.965 millones y a la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 48 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 31.212 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 933 millones y de la reserva legal por 3.244 millones; y por el remanente de 4.843 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 40.083 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 40.232 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 149 millones. Adicionalmente, se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 7.963 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 7.878 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 7.963 millones compensada por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 85 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 4.005 millones y la reserva legal en 212 millones.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	114.211.475	(6.996.885)	(28.815.129)	(2.816.068)	16.017.833
RECPAM	53.648.197	28.021.446	22.411.583	19.666.325	30.207.063
Resultados financieros	(68.211.124)	(28.847.669)	(25.080.926)	(26.839.207)	(38.612.567)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(30.382.570)	12.788.189	(8.747.160)	2.026.881	(3.398.086)
<b>Resultado neto del ejercicio – Ganancia (pérdida)</b>	<b>69.265.978</b>	<b>4.965.081</b>	<b>(40.231.632)</b>	<b>(7.962.069)</b>	<b>4.214.243</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 121.208 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 121.488 millones, disminución en otros gastos operativos netos de 1.092 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.227 millones, mayores gastos de administración por 103 millones y de comercialización por 42 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 21.818 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 25.243 millones, menores gastos de administración por 257 millones y de comercialización por 139 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos de 1.683 millones, menores ingresos por alquileres y servicios por 1.893 millones y por mayores costos de servicios por 245 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 25.999 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 26.934 millones, mayores gastos de administración por 857 millones, mayores gastos de comercialización por 183 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 69 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 2.009 millones y por menores costos de servicios por 35 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 18.834 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 23.438 millones, mayores costos de servicios por 717 millones, mayores gastos de comercialización por 189 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 557 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 5.230 millones y por menores gastos de administración por 837 millones.

## Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue 25.627 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (211,41% vs. 94,79%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue 5.610 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (94,79% vs. 50,94%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue 2.745 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (50,94% vs. 36,14%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue 10.541 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (36,14% vs. 53,83%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 39.363 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 36.015 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 4.815 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.748 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 809 millones, menor ganancia por operaciones con ON propias por 647 millones y por una mayor pérdida por Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 32 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.404 millones, una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 141 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 102 millones, menor pérdida por otros impuestos por 45 millones, y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 11 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 3.767 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.424 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 1.921 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 794 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 324 millones, menor ganancia neta por intereses por operaciones con ONs propias por 72 millones y una mayor pérdida por otros impuestos por 56 millones, parcialmente compensado por mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 2.725 millones, menor pérdida por resultado por venta de bonos por 2.672 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 648 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 551 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 97 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 75 millones y por una menor pérdida por otros costos financieros por 56 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 1.758 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 8.574 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 1.759 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 729 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 358 millones, menor pérdida por derivados por 262

## Plaza Logística S.R.L.

millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 171 millones y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 103 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por revaluación de UVAs por 7.819 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.682 millones, menor ganancia por intereses ganados y plazos fijos por 333 millones, menor ganancia neta por operaciones con ON propias por 199 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 165 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 11.773 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 6.460 millones, menor pérdida por revaluación de UVAs por 3.918 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 2.251 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.439 millones, mayor ganancia por intereses por 364 millones, mayor ganancia por recompra de ONs Clase 1 por 159 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 72 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 1.373 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.152 millones, mayor pérdida por derivados por 262 millones, y mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 134 millones.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 43.171 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 21.535 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 10.774 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 5.425 millones con respecto al ejercicio anterior principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	14.604.149	14.487.482	18.644.876	10.711.590	3.940.189
Fondos (aplicados a) generados por / las actividades de inversión	(19.627.927)	9.241.718	(25.460.714)	2.198.642	(39.897.915)
Fondos generados por (aplicados a) / las actividades de financiación	5.226.378	(23.785.235)	6.183.939	(11.054.875)	27.762.447
<b>Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio</b>	<b>202.600</b>	<b>(56.035)</b>	<b>(631.899)</b>	<b>1.855.357</b>	<b>(8.195.279)</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2023.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 117 millones, explicado principalmente por: (a) el mayor aumento de pasivos operativos por 2.984 millones (compuesto por el mayor aumento de 2.823 en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor aumento de 741 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de 383 millones en otros pasivos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 566 millones en otras reservas, mayor aumento de 282 millones en remuneraciones y cargas sociales y por una mayor disminución de 115 millones en cargas fiscales), parcialmente compensado por (b) la variación negativa de 1.705 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros) y por (c) el mayor aumento en los activos operativos por 1.162 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.448 millones en créditos por ventas y de 53 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por la mayor disminución de 339 millones en otros activos).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 4.157 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.775 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 3.136 millones (compuesta por el mayor aumento de 3.647 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por la mayor disminución de 486 millones en otros activos y por el menor aumento de 25 millones en créditos por ventas) compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 754 millones (compuesto por el mayor aumento de 794 millones en

## Plaza Logística S.R.L.

remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 196 millones en deudas con partes relacionadas y por un mayor aumento de 178 millones en depósitos y anticipos de clientes, parcialmente compensado por el menor aumento de 414 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 7.933 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 986 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 4.204 millones (compuesta por un menor aumento de 5.282 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de 891 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de 187 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 2.743 millones (compuesto por la menor disminución de 1.619 millones en deudas con partes relacionadas, el mayor aumento de 523 millones en cargas fiscales, la menor disminución de 327 millones en remuneraciones y cargas sociales y la menor disminución de 274 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 6.771 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 4.453 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 6.319 millones (compuesto por un mayor incremento de 4.954 millones de créditos fiscales, menor disminución de 1.190 millones de otros activos, menor disminución de 570 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por un menor aumento de 395 millones en otros créditos) (c) compensado con la mayor disminución de pasivos operativos por 4.001 millones (compuesto por la mayor disminución de 1.618 millones de otros pasivos, mayor disminución de 1.006 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 897 millones en depósitos y anticipos de clientes, mayor disminución de 321 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y mayor disminución de 159 millones en cargas fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 28.870 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 20.228 millones y por menores cobros netos por inversiones transitorias por 8.913 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 162 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 109 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 34.702 millones explicado por: mayores cobros netos por inversiones transitorias por 41.029 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 6.072 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos

## Plaza Logística S.R.L.

financieros por 162 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 93 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 27.659 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 30.755 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.572 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 262 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por 262 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 42.097 millones explicado por: mayores cobros por operaciones de inversiones transitorias por 21.703 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 20.484 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 165 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por 255 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 29.012 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 19.500 millones, menores pagos de préstamos por 10.620 millones (de los cuales 9.784 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 836 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), disminución en los depósitos en garantía por 19 millones y por menores pagos por arrendamientos de 2 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 647 millones y por la menor obtención de fondos procedentes de préstamos con partes relacionadas por 482 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 29.969 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 24.257 millones (de los cuales 12.790 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 11.469 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 11.077 millones y de préstamos con partes relacionadas por 981 millones, parcialmente compensado por menores pagos de préstamos a partes relacionadas por 3.167 millones, disminución en los depósitos en garantía por 1.566 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.482 millones y por menores pagos por arrendamientos de 131 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 17.239 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por 38.125 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.461 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por 17.520 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por 3.167 millones (debido a la cancelación de las ONs privadas Serie 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por 1.473 millones y mayores pagos por arrendamientos por 187 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 38.817 millones explicado por:



Plaza Logística S.R.L.

mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 18.136 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 13.643 millones, disminución de integraciones de capital por 8.318 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 1.261 millones y por menores pagos por arrendamientos por 19 millones.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				
	2023	2022	2021	2020	2019
Activo corriente/Pasivo corriente	0,20	0,54	1,33	0,96	0,44
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,19	1,15	0,78	1,18	1,12
Activo no corriente/Total del Activo	0,97	0,94	0,86	0,94	0,93
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,48	0,05	(0,32)	(0,05)	0,03

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el				
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Total de hectáreas <sup>(1)</sup>	113,25	113,25	112,76	112,76	112,76
Metros cuadrados de depósito alquilable	463.700	404.334	403.867	404.609	392.625
Metros cuadrados de depósito en desarrollo <sup>(2)</sup>	57.164	63.123	4.780	-	12.622
Metros cuadrados de Landbank <sup>(3)</sup>	115.470	148.670	219.907	221.707	221.707
Cantidad de localizaciones	7	7	7	6	6
Cantidad de clientes	19	16	16	16	18

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

(2) Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta nave en Pacheco. Al 31 de diciembre de 2021, los metros cuadrados corresponden al depósito urbano Maza.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

#### **IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente 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 inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de diciembre de 2023 se encuentra en 3,4% interanual (a diciembre de 2022 era de 6,5%, a marzo de 2023 era del 5%, a junio de 2023 era de 3%, y a septiembre de 2023 era de 3,7%), se trata de una inflación elevada en comparación con los últimos 40 años, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, que junto 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.

A nivel local, tras un año marcado por una elevada incertidumbre debido a la combinación de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, el 19 de noviembre de 2023, el candidato Javier Milei resultó vencedor en el ballottage presidencial frente al candidato Sergio Massa, marcando así el inicio de la nueva administración que formalmente asumió el 10 de diciembre de 2023.

A pesar de este cambio en el panorama político y económico argentino, persisten los desafíos preexistentes. La incertidumbre respecto al nivel de inflación, la confianza de los inversores, la brecha cambiaria, las disputas entre facciones en el Congreso de la Nación (y su reconfiguración desde el 10 de diciembre de 2023), y los retos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) en cuanto al nivel de reservas, siguen siendo significativos. La evolución de estos aspectos, entre otros, dependerá en gran medida del éxito y el consenso político en la implementación de las políticas macroeconómicas adoptadas por la nueva administración, así como de las políticas que se anunciarán en los próximos meses.

Los primeros indicios de la nueva política económica reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas contempladas en el Decreto de Necesidad de Urgencia 70/2023 publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023, así como en la discusión de la Ley Ómnibus en sesiones extraordinarias, cuya aprobación aún se encuentra en debate en la fecha de estos estados contables.

Plaza Logística tiene como objeto un negocio de inversión a largo plazo con lo cual, a pesar de la situación económica que se describe en los párrafos anteriores, 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 en la última etapa de cumplimiento de su plan de inversión, el cual incluye obras en diferentes parques por cerca de 120.000 metros cuadrados (desarrollados y en desarrollo), lo que representa un crecimiento proyectado de su área alquilable de aproximadamente 30%. La Sociedad espera continuar invirtiendo en nuevas obras durante el 2024, para lo cual requerirá nuevos financiamientos que podrá obtener de diferentes fuentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.