



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO

EL 31 DE MARZO DE 2024

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

RESEÑA INFORMATIVA,

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	61

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGÍSTICA 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 los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2024, (b) el estado de resultado integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en relación con los estados financieros

2. La Gerencia de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1 de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34). La Gerencia de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.



Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están 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 condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020", presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 adjuntos y al 31 de marzo de 2023, 2022, 2021 y 2020, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 10 de mayo de 2023, 11 de mayo de 2022, 12 de mayo de 2021 y 14 de mayo 2020, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.
- d) Al 31 de marzo de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$17.900.587, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo 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

- 1 -
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 33 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024
ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 marzo de 2024: 99,63%

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2024
(Nota 19)

Cantidad de cuotas	Valor nominal de cada cuota	N° de votos que otorga cada cuota	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto
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 09-05-2024
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 CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	3 meses	
		01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Ingresos por alquileres	3	6.938.565	7.324.394
Ingresos por servicios	3	1.805.519	1.895.103
Costos de servicios	B	(1.528.385)	(1.554.800)
Ganancia bruta		7.215.699	7.664.697
Otros ingresos operativos	4	115.165	463.642
Gastos de comercialización	B	(540.672)	(556.379)
Gastos de administración	B	(741.300)	(880.588)
Otros gastos operativos	5	(137.023)	(55.024)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		5.911.869	6.636.348
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(141.938.733)	(7.333.058)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(58.426)	(788.715)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(2.874.621)	(210.947)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(144.871.780)	(8.332.720)
Pérdida operativa		(138.959.911)	(1.696.372)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		39.635.358	12.411.385
Ingresos financieros	6	2.082.261	2.159.333
Costos financieros	7	(16.459.502)	(13.193.102)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(113.701.794)	(318.756)
Impuesto a las ganancias del período	8	39.581.629	1.317.494
(Pérdida) ganancia neta del período		(74.120.165)	998.738

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	31-03-2024 (No auditado)	31-12-2023 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	326.043.433	414.703.421
Propiedades de inversión - en construcción	10	3.936.181	51.375.144
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	6.839.976	11.191.437
Activos intangibles	11	47.181	49.619
Propiedad, planta y equipo	A	580.035	674.054
Depósitos en garantía	13.3.1.2	2.524.920	3.745.719
Créditos fiscales	12	210.733	46.650
Otros activos	14	115.720	325.993
Total Activo No Corriente		340.298.179	482.112.037
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	1.069.494	2.130.561
Otros activos	14	5.439.443	6.993.465
Créditos por ventas	13.1	3.046.642	1.761.229
Depósito en garantía	13.3.1.2	150.577	144.307
Inversiones transitorias	15.1	4.358.190	1.365.340
Efectivo y equivalentes	17	115.461	182.214
Total Activo Corriente		14.179.807	12.577.116
Total Activo		354.477.986	494.689.153
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		150.974.639	150.974.639
Reserva facultativa		7.151.742	7.151.742
Reserva legal		376.407	376.407
Otras reservas	18	335.148	332.079
Resultados no asignados		30.902.228	105.022.393
Total Patrimonio Neto		194.370.952	268.488.048
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	53.952.934	63.263.461
Depósitos y anticipos de clientes	9	2.843.779	3.402.995
Previsión para contingencias	D	310.867	450.120
Pasivo por impuesto diferido	8	58.108.169	97.689.798
Total Pasivo No Corriente		115.215.749	164.806.374
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	22.584.173	30.623.990
Deudas con partes relacionadas	20.1	16.800.543	23.520.677
Depósitos y anticipos de clientes	9	804.464	1.191.901
Previsión para contingencias	D	1.229.173	1.758.995
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	2.005.679	2.579.955
Cargas fiscales	16	220.709	251.102
Otros pasivos	13.2	544.036	776.385
Remuneraciones y cargas sociales	18	702.508	691.726
Total Pasivo Corriente		44.891.285	61.394.731
Total Pasivo		160.107.034	226.201.105
Total Patrimonio Neto y Pasivo		354.477.986	494.689.153

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 - 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
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	4.630.788	150.974.639	-	-	2.157.680	7.528.149	165.291.256
Ganancia del período	-	-	-	-	-	998.738	998.738
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	998.738	998.738
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	11.904	-	11.904
Saldos al 31 de marzo de 2023 (No auditado)	4.630.788	150.974.639	-	-	2.169.584	8.526.887	166.301.898
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado)	4.630.788	150.974.639	7.151.742	376.407	332.079	105.022.393	268.488.048
Pérdida del período	-	-	-	-	-	(74.120.165)	(74.120.165)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	(74.120.165)	(74.120.165)
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	3.069	-	3.069
Saldos al 31 de marzo de 2024 (No auditado)	4.630.788	150.974.639	7.151.742	376.407	335.148	30.902.228	194.370.952

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)


	Nota/ Anexo	3 meses finalizados el	
		31-03-2024	31-03-2023
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período		(74.120.165)	998.738
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(39.581.629)	(1.317.494)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	100.729	112.494
Deudores incobrables	B	3.626	-
Pérdida neta de propiedades de inversión		144.871.780	8.332.720
Ingresos financieros	6	(2.082.261)	(2.159.333)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(39.635.358)	(12.411.385)
Costos financieros	7	16.459.502	13.193.102
Incremento (recupero) neto en previsión para contingencias	D	83.050	(461.648)
Cargo neto por beneficios a empleados	18	1.841	4.643
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(1.126.055)	(1.102.471)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		1.501.860	646.747
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		6.476.920	5.836.113
Actividades de inversión			
(Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias		(2.927.230)	3.426.877
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(4.272)	(34.606)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	-	(2.040)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(5.157.703)	(8.283.384)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(8.089.205)	(4.893.153)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		13.336.949	3.111.913
Pago voluntario anticipado de préstamos		(8.715.503)	(2.258.117)
Pago de préstamos		(1.019.800)	(882.527)
Disminución de depósito en garantía		47.358	12.978
Pagos por arrendamientos		(95.490)	(60.540)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(1.959.555)	(652.986)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación		1.593.959	(729.279)
(Disminución) aumento neto del efectivo		(18.326)	213.681
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		6.826	7.458
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(55.253)	(68.595)
Efectivo al 1 de enero		182.214	111.251
Efectivo al 31 de marzo		115.461	263.795

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 período 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 marzo de 2024, 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 sobre 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 401.100 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m² de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tendrá aproximadamente 3.800 m² alquilables.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 30.711.478 (dicho monto se reduce a 13.910.935 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.


Contexto económico y mercado cambiario

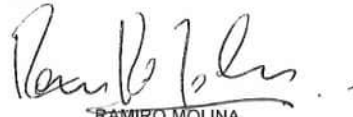
El 10 de diciembre de 2023 asumieron nuevas autoridades del gobierno nacional argentino y se adoptó una serie de medidas de emergencia a efectos de enfrentar la crítica situación económica. Entre los principales objetivos de las medidas se destacan la flexibilización normativa para el desarrollo económico, 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 vio 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") y, los indicadores de inflación publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), con una inflación minorista acumulada de 211% para el año 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 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 de bienes SIRA y de servicios SIRASE por un sistema estadístico y de información de importaciones que no requerirá de la aprobación previa de permisos. De todos modos, el acceso al mercado de cambios para cursar los pagos de las importaciones de bienes o servicios continúa sujeto a ciertas restricciones y condiciones previstas en la normativa cambiaria.

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 podrán liquidar 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 dichos decretos, el DNU 70/2023, que ha propuesto una cantidad significativa de reformas. A pesar de que dicho Decreto entró en vigencia y se encuentra produciendo efectos a la fecha (con excepción de todo su capítulo IV), todavía está pendiente de ser aprobado por el Congreso de la Nación. Posteriormente, el gobierno nacional tiene intenciones de complementar dicha normativa 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

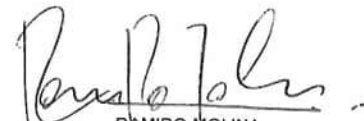
El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a instrumentar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el Mercado Único y Libre de Cambios (el "MULC"). Sin embargo, desde la asunción de Javier Milei como presidente de la República Argentina, se ha comenzado 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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.

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 que la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país 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.

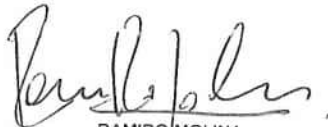
Serán considerados activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Con ciertas excepciones, 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.

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.


Mediante la Comunicación "A" 7593 del 26 de enero de 2024, el BCRA estableció, con ciertos condicionamientos, que los clientes podrán acceder al MULC para suscribir Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre ("BOPREAL") por hasta el monto de la deuda pendiente de pago por operaciones de importación de servicios prestados o devengados hasta el 13 de diciembre de 2023 en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en el Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA, los cuales podrán ser utilizados para pagar dichos servicios a su vencimiento mediante la realización de un canje o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los bonos BOPREAL, y agregó, en dicho sentido, que no deberá tenerse en cuenta a los efectos de las declaraciones juradas indicadas en el primer párrafo de este punto c) las siguientes operaciones: (i) las ventas con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior de los bonos BOPREAL o las transferencias de estos bonos a depositarios en el exterior, cuando sean realizados por hasta el monto adquirido en la suscripción primaria por aquellos que participaron en dicha instancia; ni (ii) las ventas con liquidación en moneda extranjera en el exterior o las transferencias a depositarios del exterior que concreten, a partir del 1° de abril de 2024, los importadores de bienes y servicios que hayan adquirido bonos BOPREAL en una suscripción primaria, cuando el valor de mercado de estas operaciones no supere a la diferencia entre el valor obtenido por la venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior de bonos BOPREAL adquiridos en la suscripción primaria y su valor nominal, si el primero resultase menor.

- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- 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 condensados de período intermedio deben ser leídos considerando estas circunstancias.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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 condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).


Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 9 de mayo de 2024.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, 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 Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2024, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales. Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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 condensados de período intermedio al 31 de marzo de 2024, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

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 51,62% y 21,73% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente.

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

Reexpresión del estado de situación financiera


- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.
- (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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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).


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

- (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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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.
- (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.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
 - (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS


	3 meses	
	01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Ingresos por alquileres	6.938.565	7.324.394
Ingresos por servicios	1.805.519	1.895.103
Total ingresos por alquileres y servicios	8.744.084	9.219.497

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Multas y compensaciones comerciales	114.035	-
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	1.130	-
Recupero de previsión para contingencias (Anexo D)	-	461.648
Servicios administrativos, netos de costos	-	1.994
Total otros ingresos operativos	115.165	463.642

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Contingencias (Anexo D)	83.050	-
Remuneraciones y cargas sociales	35.668	38.525
Consultoría y honorarios profesionales	13.452	11.275
Otros impuestos	406	783
Intereses	273	965
Diversos	4.174	3.476
Total otros gastos operativos	137.023	55.024

6. INGRESOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Resultado por operaciones de ON propias	1.064.677	-
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	593.367	1.451.896
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	254.055	-
Resultado por tenencia de FCI	126.699	512.523
Intereses ganados	43.463	194.914
Total ingresos financieros	2.082.261	2.159.333

7. COSTOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	10.114.579	3.623.515
Diferencia de cambio, neta	3.670.435	7.413.922
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	2.220.147	947.953
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	372.991	321.266
Otros impuestos	38.389	959
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	20.102	-
Honorarios profesionales	18.351	17.118
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	-	865.584
Diversos	4.508	2.785
Total costos financieros	16.459.502	13.193.102

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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


	3 meses	
	<u>01-01-2024</u> <u>al 31-03-2024</u>	<u>01-01-2023</u> <u>al 31-03-2023</u>
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	39.581.629	1.317.494
Impuesto a las ganancias del período	<u>39.581.629</u>	<u>1.317.494</u>

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la (pérdida) ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

	3 meses	
	<u>01-01-2024</u> <u>al 31-03-2024</u>	<u>01-01-2023</u> <u>al 31-03-2023</u>
Resultado antes de Impuestos	<u>(113.701.794)</u>	<u>(318.756)</u>
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%
Impuesto a las ganancias	39.795.628	111.565
(Gastos) ganancias netas no deducibles/gravables impositivamente	<u>(213.999)</u>	<u>1.205.929</u>
Ganancia por impuesto a las ganancias del período	<u>39.581.629</u>	<u>1.317.494</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
 (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 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y la ganancia para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 3 meses finalizado el	
	31-03-2024	31-12-2023	31-03-2024	31-03-2023
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	2.245.707	12.945.277	(10.699.570)	(1.950.309)
Valor actual de instrumentos financieros	392.483	966.379	(573.896)	70.983
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(140.185)	(155.177)	14.992	(97.781)
Diversos	502.513	736.556	(234.043)	196.151
Subtotal	3.000.518	14.493.035	(11.492.517)	(1.780.956)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(60.816.446)	(111.428.967)	50.612.521	2.525.409
Ajuste por inflación impositivo diferido	(236.460)	(437.299)	200.839	619.804
Otros ingresos diferidos	(44.921)	(289.158)	244.237	(73.698)
Gastos de préstamos diferidos	(10.860)	(27.409)	16.549	26.935
Subtotal	(61.108.687)	(112.182.833)	51.074.146	3.098.450
Pasivo por impuesto diferido, neto	(58.108.169)	(97.689.798)	39.581.629	1.317.494

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia a resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 es la siguiente:

	2024	2023
Al inicio del ejercicio	(97.689.798)	(51.623.170)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	39.581.629	1.317.494
Al cierre del período	(58.108.169)	(50.305.676)

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):

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2020	400.529	2025
2023	6.015.776	2028
	6.416.305	

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo 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 1.167.842 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 408.745. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	2.915.115	3.513.027
Anticipos de alquiler	3.409	5.169
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(74.745)</u>	<u>(115.201)</u>
	<u>2.843.779</u>	<u>3.402.995</u>
Corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	299.104	1.190.166
Anticipos de alquiler	506.751	3.348
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(1.391)</u>	<u>(1.613)</u>
	<u>804.464</u>	<u>1.191.901</u>

(1) Incluyen 1.722.058 (no corriente) y 297.713 (corriente) al 31 de marzo de 2024 y 2.548.937 (no corriente) y 1.188.552 (corriente) en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2023. Ver Anexo C.

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 período. 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 marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	414.703.421	241.405.501
Transferencia desde obras en construcción	50.900.622	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	1.476.840	-
Gastos capitalizados	837.473	47.753
Otros gastos capitalizados	63.810	-
Pérdida por revaluó	<u>(141.938.733)</u>	<u>(7.333.058)</u>
Saldo al cierre del período	<u>326.043.433</u>	<u>234.120.196</u>

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

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	76.268.478	90.345.419
Parque Pacheco	75.407.047	75.954.679
Parque Tortugas	70.507.866	100.708.224
Parque Pilar	57.111.054	81.592.073
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	<u>279.294.445</u>	<u>348.600.395</u>
Parque Mercado Central	27.870.414	39.297.512
Parque Ciudad	18.878.574	26.805.514
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	<u>46.748.988</u>	<u>66.103.026</u>
Total	<u>326.043.433</u>	<u>414.703.421</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(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 (m²).


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

Durante el segundo trimestre de 2023 en el Parque Tortugas se finalizaron 18.100 m² del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 249.678, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.


Durante el cuarto trimestre de 2023 en el Parque Pacheco se finalizaron 18.400 m² del quinto depósito y durante el primer trimestre de 2024 se finalizaron 33.200 m² del sexto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 260.832 y de 574.860 respectivamente, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de 2023 en el Parque Esteban Echeverría se finalizaron 23.400 m² del tercer depósito y durante el primer trimestre de 2024 se finalizaron 20.200 m² del cuarto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 54.912 y 341.484, respectivamente que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
			31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Esteban Echeverría	113.700	93.500	680,4	793,0	972,0	793,0
Parque Pacheco	111.400	78.200	684,7	798,0	978,2	798,0
Parque Tortugas	93.500	93.500	756,8	882,0	1.081,1	882,0
Parque Pilar	82.500	82.500	692,4	807,0	989,2	807,0

(1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo.

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2023 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 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 condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 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 31-03-2024 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	18,84%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 31-03-2024	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(2.240.526)	2.468.967

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Parque Ciudad

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

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor razonable por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	372,96	434,69	525,87	429,01
Parque Ciudad	41.300	457,11	532,76	649,06	529,51

(1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo

b) Propiedades de inversión - en construcción


	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Saldo al inicio del ejercicio	51.375.144	25.424.026
Gastos capitalizados (costo de construcción)	3.401.452	10.688.128
Intereses capitalizados	-	478.543
Otros gastos capitalizados	118.633	329.872
Transferencia hacia obras terminadas	(50.900.622)	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	-	7.237.771
Pérdida por revaluó	(58.426)	(788.715)
Saldo al cierre del período	3.936.181	43.369.625

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Parque Mercado Central	3.543.836	4.733.501
Depósito Urbano Maza	392.345	521.138
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	3.936.181	5.254.639
Parque Pacheco	-	30.828.327
Parque Esteban Echeverría	-	15.292.178
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	-	46.120.505
Total	3.936.181	51.375.144

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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 el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y de 2023 fueron de 956.106 y 377.625, 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 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años.

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

El 16 de enero de 2023 la Sociedad obtuvo el permiso de obra para el desarrollo de este depósito y durante el mes de marzo de 2024 se comenzó con la obra de este depósito.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	11.191.437	14.067.962
Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas	(1.476.840)	-
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	-	(7.237.771)
Pérdida por revalúo	(2.874.621)	(210.947)
Saldo al cierre del período	<u>6.839.976</u>	<u>6.619.244</u>

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

	Área terreno (m²) al		Valor razonable por m²			
			31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	130.684	52,3	61,0	74,8	61,0
Parque Esteban Echeverría	-	15.654	63,5	74,0	90,7	74,0


Los resultados finales son los siguientes:


	Valor razonable			
	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	6.839.976	7.972	9.771.975	7.972
Parque Esteban Echeverría	-	-	1.419.462	1.158
	<u>6.839.976</u>	<u>7.972</u>	<u>11.191.437</u>	<u>9.130</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 m² de superficie construible.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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

Al 31 de marzo de 2024 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 31 de diciembre de 2023. La cual a esa fecha fue efectuada 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. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	76.229.019	106.904.723
Parque Pacheco	75.364.183	106.473.865
Parque Tortugas	70.470.582	100.471.719
Parque Pilar	63.951.030	91.364.048
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	31.409.542	44.023.872
Parque Ciudad ⁽¹⁾	18.880.340	26.808.192
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	378.595	521.138
Subtotal	<u>336.683.291</u>	<u>476.567.557</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	136.299	702.445
Total	<u>336.819.590</u>	<u>477.270.002</u>

(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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Edificios sobre terrenos propios	222.210.721	314.040.482
Edificios sobre terrenos concesionados	50.289.880	70.832.064
Terrenos construidos y en construcción	57.342.714	80.503.574
Terrenos para futuros desarrollos	6.839.976	11.191.437
Anticipos de obra y otros gastos de capital	136.299	702.445
	<u>336.819.590</u>	<u>477.270.002</u>


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	532,0 – 831,4	620,0 – 969,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	513,9 – 813,4	599,0 – 948,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	43,9,4 – 60,1	51,2 – 70,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	591,2 – 907,8	689,0 – 1.058,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	591,2 – 803,9	689,0 – 937,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	367,7 – 378,3	428,5 – 440,9
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	451,5 – 462,7	526,3 – 539,3

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2023 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 brecha cambiaria 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 marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	49.619	77.044
Aumentos (1)	-	2.040
Amortización (Anexo B)	<u>(2.438)</u>	<u>(9.487)</u>
Saldo al cierre del período	<u>47.181</u>	<u>69.597</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	488.017	203.038
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	4.991
Valor actual créditos fiscales	<u>(277.284)</u>	<u>(161.379)</u>
	210.733	46.650
Corriente		
Créditos fiscales	876.307	1.057.565
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	-
Crédito por impuesto a las ganancias	293.543	768.007
Otros diversos	60.926	9.113
Impuesto al valor agregado	-	368.517
Impuesto a las ganancias - anticipo	-	978.030
Valor actual créditos fiscales	<u>(164.574)</u>	<u>(1.050.671)</u>
	1.069.494	2.130.561

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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	3.051.837	1.765.746
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(5.195)</u>	<u>(4.517)</u>
	3.046.642	1.761.229

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 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No vencidas	1.238.419	1.334.206
Vencidas hasta 30 días	1.397.523	391.716
Vencidas entre 30-60 días	327.800	15.987
Vencidas entre 60-180 días	82.285	11.006
Vencidas entre 180-365 días	615	8.314
Vencidas a más de 365 días	5.195	4.517
	<u>3.051.837</u>	<u>1.765.746</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(5.195)	(4.517)
	<u>3.046.642</u>	<u>1.761.229</u>

13.2 Otros pasivos

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	544.036	776.385
	<u>544.036</u>	<u>776.385</u>

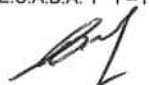
Para términos y condiciones de los créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 20.

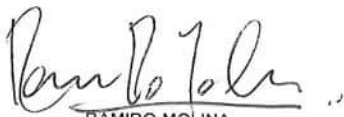
13.3 Deudas financieras

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	27.634.899	24.861.129
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	25.407.100	37.639.910
Arrendamientos (Nota 22)	910.935	762.422
	<u>53.952.934</u>	<u>63.263.461</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	18.411.039	24.767.273
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	3.953.462	5.662.857
Arrendamientos (Nota 22)	219.672	193.860
	<u>22.584.173</u>	<u>30.623.990</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 ⁽¹⁾	17.608.767
2025	7.951.541
2026	31.529.671
2027	3.883.895
2028	3.747.643
En adelante	11.817.212
	76.538.729

(1) Por el período de 9 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2024.

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de marzo de 2024			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	12.848 ⁽¹⁾	10.099.502	25.047	(1.476)	10.123.073
Clase 9	ARS	BADLAR+3%	138,36%	01-06-2024	3.674.350	3.674.350	226.202	(10.557)	3.889.995
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	20.000 ⁽²⁾	17.160.000	-	205.244	17.365.244
Clase 11	ARS	BADLAR-0,98%	94,36%	08-02-2025	3.994.444	3.994.444	403.278	(59.571)	4.338.151
Clase 12	ARS	0%	0,6%	08-03-2026	13.288 ⁽¹⁾	10.445.741	-	(116.266)	10.329.475
						45.374.037	654.527	17.374	46.045.938

(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.

El 4 diciembre de 2020, 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 por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5.

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. Adicionalmente, la Sociedad ha cancelado de forma anticipada y voluntaria la totalidad de las ON Clase 7 el 15 de julio de 2022 por un valor nominal de 9.185.108 UVAs y el 15 de septiembre de 2022, el remanente en circulación de estas ON las cuales ascendían a un valor nominal de 14.209.172 UVAs.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 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).

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.

El 8 de marzo de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: VN de 13.288.056 UVAs, precio de la emisión 112% del valor nominal, con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con una única amortización de capital al vencimiento el 8 de marzo de 2026. Las ON Clase 12 fueron integradas parcialmente en especie con 1.791.915 UVAs de ON Clase 6 y por el capital remanente se obtuvieron nuevos ingresos de fondos.

El 19 de marzo de 2024, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado de 11.936.592 UVAs de la ON Clase 6 valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 12.055.958 UVAs (equivalente a 8.802.658) más los intereses devengados hasta ese momento.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	31 de marzo de 2024				
					Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	15.121.951	12.974.634	83.686	(8.443)	13.049.877
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	15.121.951	12.974.634	84.659	(8.443)	13.050.850
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	3.780.488	3.243.659	18.286	(2.110)	3.259.835
					34.024.390	29.192.927	186.631	(18.996)	29.360.562

La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation ("OPIC"), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés "Note Purchase Agreement" para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a DFC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía ("BST").

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC-DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

Los fondos resultantes del financiamiento fueron destinados a financiar la construcción y expansión de parques logísticos de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la "Development Credit Authority" (que previamente estaba dentro de 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 marzo de 2024 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.118.296 (equivalente a 2.675.497) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 3.117.033 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.


13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Deudas comerciales	488.038	96.717
Provisiones para gastos	249.123	477.155
Deudas por obras en construcción	1.268.518	2.006.083
	<u>2.005.679</u>	<u>2.579.955</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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:

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros				
Otros activos	5.190.285	6.828.861	5.190.285	6.828.861
Depósitos en garantía	2.675.497	3.890.026	2.675.497	3.890.026
Créditos por ventas	3.046.642	1.761.229	3.046.642	1.761.229
Inversiones transitorias	4.358.190	1.365.340	4.358.190	1.365.340
Efectivo y equivalentes (1)	115.461	182.214	115.461	182.214
Pasivos financieros				
Deudas financieras	76.537.107	93.887.451	79.706.242	97.096.152
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	2.005.679	2.579.955	2.005.679	2.579.955
Depósitos en garantía	3.138.083	4.586.379	3.138.083	4.586.379
Otros pasivos	544.036	776.385	544.036	776.385
Deudas con partes relacionadas	16.800.543	23.520.677	16.800.543	23.520.677


(1) De los cuales 110.115 y 141.021 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	5.190.285	-
Depósitos en garantía	2.675.497	-
Créditos por ventas	3.046.642	-
Inversiones transitorias	4.358.190	-
Efectivo y equivalentes	115.461	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	42.876.802	36.829.440
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	2.005.679	-
Depósitos en garantía	-	3.138.083
Otros pasivos	544.036	-
Deudas con partes relacionadas	16.800.543	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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
Activos financieros		
Otros activos	6.828.861	-
Depósitos en garantía	3.890.026	-
Créditos por ventas	1.761.229	-
Inversiones transitorias	1.365.340	-
Efectivo y equivalentes	182.214	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	46.419.702	50.676.450
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	2.579.955	-
Depósitos en garantía	-	4.586.379
Otros pasivos	776.385	-
Deudas con partes relacionadas	23.520.677	-

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 ETLÉONE
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	76.576	265.011
Gastos de alquiler a devengar	21.870	35.723
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	10.725	15.322
Diversos	6.549	9.937
	<u>115.720</u>	<u>325.993</u>
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	5.190.285	6.828.861
Seguros a devengar	174.567	13.108
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	47.426	125.973
Gastos pagados por adelantado	20.504	15.308
Gastos de alquiler a devengar	6.661	10.215
	<u>5.439.443</u>	<u>6.993.465</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.

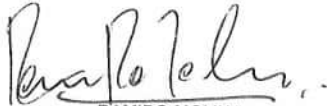
Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

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 condensados de período intermedio 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 período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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. 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 y sin multa) 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 condensados de período intermedio no ha sido cumplido por la Municipalidad de Tigre.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

15.1. Inversiones transitorias

Denominación y características	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
	Valor de libros	Valor de libros
Fondos comunes de inversión (a)	4.358.190	1.365.340
Total	4.358.190	1.365.340

(a) De los cuales 465.673 y 599.555 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

15.2. Otros activos financieros

Con fecha 26 de enero de 2022 la Sociedad celebró un acuerdo a través del cual se comprometió a invertir en City Hubs LLC ("CHLLC") hasta USD 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil) a cambio de la emisión de instrumentos convertibles en participaciones en el capital social ("SAFE", sigla en inglés correspondiente a Simple Agreement for Future Equity). CHLLC es la sociedad holding titular del 100% del capital social y derecho a votos de City Hubs SAS, sociedad de acciones simplificada dedicada a desarrollar sistemas de tecnología aplicados a la operación logística en Argentina.

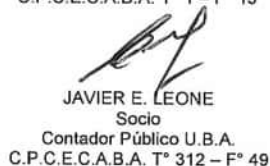
La inversión se materializó a través de la suscripción de dos SAFE, la primera de ellas, ocurrida el 27 de enero de 2022 por 13.943 (nominales) equivalente a USD 120.000, y la segunda ocurrida el 31 de mayo de 2022, por los restantes USD 80.000.

El SAFE suscripto vence el 31 de diciembre de 2024. 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 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(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 marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	175.319	242.139
Diversos	45.390	8.963
	<u>220.709</u>	<u>251.102</u>

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Efectivo en bancos (a)	115.330	182.093
Efectivo en caja	131	121
	<u>115.461</u>	<u>182.214</u>

(a) De los cuales 110.115 y 141.021 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

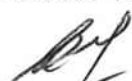
	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Provisión bonus (Anexo C)	335.478	367.736
Provisión vacaciones	279.979	243.828
Sueldos y cargas sociales a pagar	87.051	80.162
	<u>702.508</u>	<u>691.726</u>

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 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(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 542.299) 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 ése 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 junio 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 condensados de período intermedio 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 85% y el 80% al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

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

	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Al inicio del ejercicio		
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	332.079	2.157.680
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	1.841	4.643
Saldo al cierre del período	<u>1.228</u>	<u>7.261</u>
	<u>335.148</u>	<u>2.169.584</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:

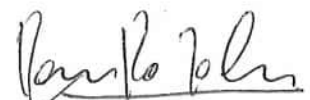
	<u>31-03-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>

Al 31 de marzo de 2024, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

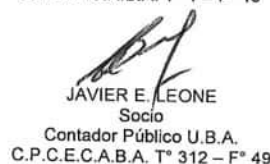
	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	1.737	1.625
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)	16.800.543	23.520.677
Otros pasivos	542.299	774.760
Total	<u>17.344.579</u>	<u>24.297.062</u>
	3 meses	
	<u>31-01-2024</u>	<u>31-01-2023</u>
	<u>al 31-03-2024</u>	<u>al 31-03-2023</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(372.991)	(321.266)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(1.947)	(2.207)
	<u>(374.938)</u>	<u>(323.473)</u>

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%	28-06-2024	2.700.000	2.316.600	361.745	2.678.345
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	28-06-2024	3.250.000	2.788.500	435.432	3.223.932
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	28-06-2024	2.050.000	1.758.900	338.325	2.097.225
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	28-06-2024	4.000.000	3.432.000	660.147	4.092.147
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-06-2024	2.000.000	1.716.000	330.073	2.046.073
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	28-06-2024	1.349.210	1.156.835	86.392	1.243.227
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	28-06-2024	666.288	571.286	44.629	615.915
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	28-06-2024	797.947	684.173	4.422	688.595
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	28-06-2024	133.517	114.480	604	115.084
					<u>16.946.962</u>	<u>14.538.774</u>	<u>2.261.769</u>	<u>16.800.543</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(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 28 de junio 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 período 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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	3 meses	
	01-01-2024 al 31-03-2024	01-01-2023 al 31-03-2023
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(164.507)	(462.949)
Pagos basados en acciones ganancia (pérdida)	(3.069)	(11.904)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(167.576)	(474.853)

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

21. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado.

Con fecha 11 de abril de 2024, la Reunión de Socios dispuso destinar del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de la siguiente forma: a) 5.251.119 a constituir Reserva legal y b) 99.771.274 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.

Con fecha 12 de abril de 2023, la Reunión de Socios dispuso destinar el resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de la siguiente manera: a) 427.547 a constituir Reserva legal y b) 8.085.410 a constituir Reserva facultativa, ambos importes reexpresados en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.


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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Al 31 de marzo de 2024 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 12,55% 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 18,84%.

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser realizados en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

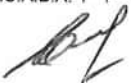
<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2024 (restante)	168.635
2025	190.267
2026	157.100
2027	117.065
2028	85.448
En adelante	412.092
	<u>1.130.607</u>

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.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser recibidos en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

Año	Monto
2024 (restante)	20.033.030
2025	22.945.189
2026	17.643.130
2027	14.762.954
2028	11.328.609
En adelante	4.837.332
	<u>91.550.244</u>

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de marzo de 2024:

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 CMCBA.

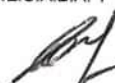
Una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2024			Al cierre del período/ ejercicio	2023
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas		
		Valores de origen			
Mejoras de oficina	491.269	1.050	-	492.319	
Instalaciones	1.471.333	-	-	1.471.333	
Equipos	263.184	2.172	-	265.356	
Maquinarias y herramientas	219.964	1.050	-	221.014	
Totales 31-03-2024	2.445.750	4.272	-	2.450.022	
Totales 31-12-2023	2.311.946	133.804	-	2.445.750	
Totales 31-03-2023	2.311.946	34.606	-	2.346.552	
		Depreciaciones			
		Bajas	Del período/ ejercicio/ (Anexo B)	Al cierre del período/ ejercicio	Neto resultante
Mejoras de oficina	386.650	-	23.866	410.516	104.619
Instalaciones	1.004.871	-	58.107	1.062.978	466.462
Equipos	197.893	36	9.991	207.884	65.291
Maquinarias y herramientas	182.282	-	6.327	188.609	37.682
Totales 31-03-2024	1.771.696	-	98.291	1.869.987	580.035
Totales 31-12-2023	1.361.106	-	410.590	1.771.696	674.054
Totales 31-03-2023	1.361.104	-	103.007	1.464.111	882.441

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES
FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	3 meses desde el 01-01 al 31-03				2023
	2024				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	78.752	39.850	425.555	544.157	656.914
Impuesto sobre ingresos brutos	-	444.592	-	444.592	449.492
Electricidad, gas y comunicaciones	400.156	-	1.092	401.248	563.505
Otros Impuestos y tasas	279.657	4.091	36.733	320.481	369.176
Gastos de mantenimiento	311.218	-	3.646	314.864	253.279
Vigilancia y seguridad	203.402	-	-	203.402	237.460
Alquileres	148.236	-	34.696	182.932	72.934
Honorarios	19.167	19.661	117.012	155.840	143.060
Depreciación de propiedad, planta y equipo	12.848	-	85.443	98.291	103.007
Seguros	61.416	-	-	61.416	40.633
Promoción y publicidad	-	20.758	-	20.758	10.528
Beneficios al personal	2.505	621	12.033	15.159	38.441
Movilidad, viáticos y representación	1.802	-	6.400	8.202	8.585
Responsabilidad social empresarial	-	5.537	-	5.537	1.745
Gastos bancarios	-	-	4.810	4.810	4.901
Incobrables (Anexo D)	-	3.626	-	3.626	-
Amortización de activos intangibles	48	-	2.390	2.438	9.487
Diversos	9.178	1.936	11.490	22.604	28.620
Total al 31-03-2024	1.528.385	540.672	741.300	2.810.357	
Total al 31-03-2023	1.554.800	556.379	880.588		2.991.767

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C


	2024			2023
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local
Activo				
Activo no corriente				
Depósitos en garantía	USD 2.943	858	2.524.920	3.745.719
Otros activos	USD 13	858	10.725	15.322
Total del activo no corriente	2.956		2.535.645	3.761.041
Activo corriente				
Efectivo	USD 128	858	110.115	141.021
Inversiones transitorias	USD 543	858	465.673	599.555
Depósitos en garantía	USD 175	858	150.577	144.307
Otros activos	USD 6.049	858	5.190.285	6.828.861
Total del activo corriente	6.895		5.916.650	7.713.744
Total del activo	9.851		8.452.295	11.474.785
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD 49.873	858	42.791.340	62.531.661
Depósitos en garantía	USD 2.007	858	1.722.058	2.548.937
Total del pasivo no corriente	51.880		44.513.398	65.080.598
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD 4.608	858	3.953.463	5.662.857
Depósitos en garantía	USD 347	858	297.713	1.188.552
Remuneraciones y cargas sociales	USD 391	858	335.478	367.736
Deudas con partes relacionadas	USD 20.213	858	17.342.842	24.295.436
Total del pasivo corriente	25.559		21.929.496	31.514.581
Total del pasivo	77.439		66.442.894	96.595.179
Posición neta	(67.588)		(57.990.599)	(85.120.394)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2024.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-05-2024
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
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Concepto	Anexo D					Saldo al cierre del período		
	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.		Utilización	Transferencias
Deducciones del activo								
No corriente								
Previsión para activo por impuesto diferido	155.177	37.840	(2)	-	-	-	-	(52.832)
	<u>155.177</u>	<u>37.840</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(52.832)</u>
Corriente								
Previsión para deudores incobrables	4.517	3.626	(1)	(1.130)	(3)	-	-	(1.818)
	<u>4.517</u>	<u>3.626</u>		<u>(1.130)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.818)</u>
Total al 31-03-2024	159.694	41.466		(1.130)		-	-	(54.650)
Total al 31-12-2023	1.734.935	1.713.779		(2.102.544)		-	-	(1.186.476)
Total al 31-03-2023	1.734.935	407.356		-		-	-	(309.733)
Incluidas en el pasivo								
No corriente								
Previsión para contingencias	450.120	-	(4)	-	-	-	13.997	(153.250)
	<u>450.120</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.997</u>	<u>(153.250)</u>
Corriente								
Previsión para contingencias	1.758.995	83.050	(4)	-	-	-	(13.997)	(598.875)
	<u>1.758.995</u>	<u>83.050</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.997)</u>	<u>(598.875)</u>
Total al 31-03-2024	2.209.115	83.050		-		-	-	(752.125)
Total al 31-12-2023	1.621.619	1.558.355		-		-	-	(970.859)
Total al 31-03-2023	1.621.619	-		(461.648)	(3)	-	-	(289.501)

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-05-2024
 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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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 63 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”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2024 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.*

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. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión



sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 9 de mayo de 2024. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión 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 evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia relacionadas a cuestiones empresarias de administración, financiación y comercialización.

III. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser mencionadas en este informe. Es por esto que entendemos que los Estados Financieros Condensados mencionados en el apartado I:

- (i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, normativa de aplicación y las Normas CNV;
- (ii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y
- (iii) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2024.

Por la **Comisión Fiscalizadora**



Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2024 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Plaza Logística S.R.L. (en adelante "la Sociedad" o "PLSRL") es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano ("turn-key") con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, 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 517.100 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 109.750 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 finalizó recientemente su plan de inversión, el cual incluyó obras en sus diferentes parques: la construcción de una nave en su parque Tortugas por 18.100 metros cuadrados, una nave en su parque Echeverría por 23.400 metros cuadrados y una nave en su parque Pacheco por 18.400 metros cuadrados durante el año 2023. Durante el primer trimestre del año 2024, la Sociedad finalizó sus otras dos naves en construcción (una nave en su parque Pacheco por 33.200 metros cuadrados y otra en su parque Echeverría por 20.200 metros cuadrados), que llevaron la superficie alquilable a 517.100 metros cuadrados. Adicionalmente desarrollará su primer Depósito Urbano de Última Milla ("Infill") en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer trimestre del año 2024:

- El 22 de enero de 2024 DHL Global Forwarding (Argentina) S.A., actual locatario en el parque Ciudad, notificó a la Sociedad la ejecución de la cláusula de renovación automática extendiendo el plazo de su contrato por cinco años hasta julio de 2029.
- El 30 de enero de 2024, EMSA Logística S.A. notificó a la Sociedad la ejecución de su cláusula de rescisión anticipada de su contrato de alquiler, en el parque Pacheco con efecto el 31 de enero de 2024. Dicha rescisión aplica para su contrato en el parque Pacheco y en el parque Tortugas.
- El 16 de febrero de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Mirgor S.A.C.I.F.I.A., actual locatario en el parque Tortugas, mediante la cual se incorporaron temporalmente 3.000 metros cuadrados adicionales a su espacio.


RAMIRO MOLINA
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

- El 8 de marzo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Furlong equipos y vehículos S.A., actual locatario en el parque Pacheco, mediante el cual se extendió el plazo por un año, hasta diciembre de 2024.
- El 8 de marzo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Bridgestone Argentina S.A., actual locatario en el parque Echeverría, incorporando 20.200 metros cuadrados en el mismo parque.

Con relación a los financiamientos durante el primer trimestre del año 2024:

- 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 al vencimiento el 8 de febrero de 2025.
- El 8 de marzo de 2024, la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: VN de 13.288.056 UVAs, precio de la emisión 112% del valor nominal, con una tasa de interés del 0%, con lo cual no tendrán pagos de intereses, y con una única amortización de capital al vencimiento el 8 de marzo de 2026. Las ON Clase 12 fueron integradas parcialmente en especie con 1.791.915 UVAs de ON Clase 6.
- Adicionalmente a la integración en especie de la ON Clase 6, del párrafo anterior, el 19 de marzo de 2024, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado de 11.936.592 UVAs de la ON Clase 6 valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 12.055.958 UVAs (equivalente a 8.802.658) más los intereses devengados hasta ese momento.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 9 de abril de 2024 se firmó un contrato adicional con Volkswagen Argentina S.A. actual locatario de nuestro parque Pacheco, mediante el cual se incorporaron 21.500 metros cuadrados en el mismo parque hasta mayo de 2025.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020

Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2023, 2022, 2021 y 2020, (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2024	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	14.179.807	14.928.409	49.775.016	46.481.860	22.717.329
Activo no corriente	340.298.179	292.982.344	289.913.528	365.532.856	395.845.889
Total del activo	354.477.986	307.910.753	339.688.544	412.014.716	418.563.218
Pasivo corriente	44.891.285	37.487.159	35.657.992	29.398.692	60.698.683
Pasivo no corriente	115.215.749	104.121.696	154.997.612	170.299.024	133.246.156
Total del pasivo	160.107.034	141.608.855	190.655.604	199.697.716	193.944.839
Patrimonio neto total	194.370.952	166.301.898	149.032.940	212.317.000	224.618.379

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 749 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 6.634 millones y un menor saldo en efectivo y equivalentes por 148 millones, parcialmente compensado por mayor saldo en otros activos por 5.072 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 809 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 89 millones y por el incremento en 63 millones de depósitos en garantía.

Plaza Logística S.R.L.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 34.847 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 35.197 millones, menor saldo en créditos por ventas por 196 millones, disminución en 101 millones de depósitos en garantía y menor saldo en efectivo y equivalentes por 53 millones, parcialmente compensado por mayor saldo en créditos fiscales por 628 millones, y por un mayor saldo en otros activos por 72 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.293 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 6.759 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 618 millones y por un incremento en 70 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 2.961 millones, menor saldo en efectivo y equivalentes por 1.036 millones, y por un menor saldo en otros activos por 157 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 23.765 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 26.700 millones, mayor saldo en otros activos por 156 millones, incremento en 119 millones de depósitos en garantía, mayor saldo en créditos por ventas por 117 millones, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 2.129 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 1.198 millones.

El incremento del activo no corriente al 31 de marzo de 2024 respecto a la misma fecha del año anterior por 47.316 millones está dado principalmente por: un incremento de 52.710 millones de las propiedades de inversión y por el incremento de 34 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un menor saldo en otros activos de 4.732 millones, menor saldo de créditos fiscales por 372 millones y por la disminución de 324 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles.

El incremento del activo no corriente al 31 de marzo de 2023 respecto a la misma fecha del año anterior por 3.069 millones está dado principalmente por: un incremento de 3.144 millones de las propiedades de inversión, mayor saldo de créditos fiscales por 435 millones, mayor saldo en otros activos de 89 millones, parcialmente compensado por una disminución de 321 millones en depósitos en garantía, menor saldo de inversiones en otros activos financieros por 182 millones y por la disminución de 96 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2022 respecto a la misma fecha del año anterior por 75.619 millones está dada principalmente por: una disminución de 75.030 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 2.110 millones, disminución de 250 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 1.482 millones en depósitos en garantía, mayor saldo de inversiones en otros activos financieros por 182 millones y por un mayor saldo de créditos fiscales por 107 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2021 respecto a la misma fecha del año anterior por 30.313 millones está dada principalmente por: una disminución de 27.435 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 2.016 millones, menor saldo en otros activos de 838 millones, disminución de 157 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 133 millones en depósitos en garantía.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 18.498 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 9.386 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 7.802 millones, mayores deudas con partes relacionadas por 2.757 millones, un mayor saldo de la previsión para contingencias por 670 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 590 millones y por mayor deuda

Plaza Logística S.R.L.

por cargas fiscales por 7 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 2.099 millones y por menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 615 millones.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 49.047 millones está dada principalmente por: menores deudas financieras por 34.558 millones, menor saldo de impuesto diferido por 17.524 millones, menores deudas con partes relacionadas por 364 millones y menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 201 millones, parcialmente compensado por un el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.061 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 426 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 75 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 38 millones.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 9.042 millones está dada principalmente por: menores deudas financieras por 10.322 millones, menores deudas con partes relacionadas por 9.458 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 820 millones, y menor deuda por cargas fiscales por 77 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de impuesto diferido por 10.899 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 411 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 313 millones y por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 12 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.753 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 7.940 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 1.947 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 521 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 2.396 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 1.476 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 578 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 124 millones y menor deuda por cargas fiscales por 81 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2024 se incrementó en 28.069 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2023 al 31 de marzo de 2024 en 29.903 millones parcialmente compensado por la disminución en otras reservas por 1.834 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022 por 7.528 millones incrementando la reserva facultativa en 7.152 millones y la reserva legal en 376 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2023 se incrementó en 17.269 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2022 al 31 de marzo de 2023 en 17.184 millones y por el incremento en otras reservas por 85 millones. Adicionalmente se absorbieron las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2021 por 61.000 millones disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva legal y facultativa por 52.243 millones, la totalidad de la prima y del ajuste a la prima por 1.414 y por el remanente se absorbió ajuste al capital por 7.343 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2022 disminuyó en 63.284 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2021 al 31 de marzo de 2022 en 63.510 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 226 millones. Adicionalmente se absorbieron las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 12.072 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 12.301 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre

Plaza Logística S.R.L.

ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los periodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 12.363 millones, parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 62 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019 por 6.389 millones incrementando la reserva facultativa en 6.070 millones y la reserva legal en 319 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2024	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Pérdida operativa	(138.959.911)	(1.696.372)	(14.471.920)	(4.566.903)	(4.013.972)
RECPAM	39.635.358	12.411.385	10.184.802	10.759.126	7.640.184
Resultados financieros	(14.377.241)	(11.033.769)	(7.554.232)	(13.159.600)	(10.980.327)
Impuesto a las ganancias del período	39.581.629	1.317.494	3.184.138	820.087	1.497.535
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(74.120.165)	998.738	(8.657.212)	(6.147.290)	(5.856.580)

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 se incrementó en 137.264 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 136.539 millones, menor ganancia bruta por 450 millones y por mayores otros gastos operativos netos por 430 millones, parcialmente compensado por menores gastos de administración por 139 millones y por menores gastos de comercialización por 16 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 disminuyó en 12.776 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 12.001 millones, mayores otros ingresos operativos netos por 1.048 millones y por menores gastos de administración por 62 millones, parcialmente compensado por menor ganancia bruta por 299 millones y por mayores gastos de comercialización por 36 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se incrementó en 9.905 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 9.125 millones, menor ganancia bruta por 236 millones, mayores otros gastos operativos netos por 475 millones, mayores gastos de comercialización por 43 millones y por mayores gastos de administración por 26 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 553 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 724 millones, mayores gastos de administración por 537 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 248 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 956 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 fue 27.224 millones superior al mismo período del año

Plaza Logística S.R.L.

anterior, producto principalmente de la mayor inflación entre ambos períodos (51,62% vs. 21,73%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 fue 2.227 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación entre ambos períodos (21,73% vs. 16,07%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 fue 574 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de menores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la mayor inflación entre ambos períodos (16,07% vs. 12,95%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 3.119 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 3.343 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 6.491 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.245 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 1.272 millones, menor ganancia por intereses ganados por 151 millones, mayor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 57 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 52 millones y por mayores honorarios profesionales y otros costos financieros por 3 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 1.065 millones, menor pérdida por diferencia de cambio por 3.743 millones y por una menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 1.120 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 3.480 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 3.329 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.700 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 566 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 2.634 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 275 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 171 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 31 millones y por una menor pérdida por honorarios profesionales por 4 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 5.605 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 5.117 millones, menor pérdida por diferencia de cambio por 2.060 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 244 millones y una menor pérdida por intereses sobre préstamos por 62 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 1.063 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 485 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 252 millones y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 78 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 2.179 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 1.977 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 919 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 768 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 221 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 1.338 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 252 millones, mayor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 62 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 31 millones (Clase 5 para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase 1 para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 23 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2024 respecto del mismo período del año anterior aumentó 38.264 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2023 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 1.867 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior aumentó 2.364 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 677 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los periodos 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2024	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	6.476.920	5.836.113	6.472.402	7.560.370	6.635.248
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(8.089.205)	(4.893.153)	(4.731.208)	(31.361.122)	(581.008)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	1.593.959	(729.279)	(2.156.059)	23.032.391	(3.916.776)
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(18.326)	213.681	(414.865)	(768.361)	2.137.464

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2024.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 641 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 191 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 24 millones (compuesto por el mayor aumento de 2.091 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por una mayor disminución de 1.065 millones en otros activos y de 1.002 millones en créditos fiscales), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 856 millones (compuesta por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 518 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 313 millones y por el mayor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 59 millones, parcialmente compensado por el menor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 34 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 636 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 186 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) mayor aumento en los activos operativos por 838 millones (compuesto por el mayor aumento de 1.016 millones en créditos fiscales, mayor aumento de 299 millones en otros activos, parcialmente compensado por el menor aumento de 477 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 388 millones (compuesta por la menor disminución de 314 millones en cargas fiscales, el mayor aumento de 47 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el mayor aumento de 23 millones en depósitos y anticipos de clientes y el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 4 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución

Plaza Logística S.R.L.

de 1.088 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 357 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) mayor aumento en los activos operativos por 876 millones (compuesto por la menor disminución de 966 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 244 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por el menor aumento de 334 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 145 millones (compuesta por el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 689 millones, mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar y de deudas con partes relacionadas de 85 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de 613 millones en cargas fiscales y por el menor aumento de 16 millones en depósitos y anticipos de clientes).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 925 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 516 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 919 millones (compuesto por una mayor disminución de 807 millones en créditos fiscales y de un menor aumento de 287 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por el mayor aumento de 175 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 510 millones (compuesta por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 592 millones, menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 229 millones, mayor disminución en deudas con partes relacionadas por 23 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 334 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.196 millones explicado por: mayores colocaciones por inversiones transitorias por 6.354 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 3.126 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 32 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 162 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 7.284 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 19 millones, parcialmente compensado por mayores cobros por inversiones transitorias por 6.982 millones y por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 159 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 26.630 millones explicado por: menores pagos por inversiones transitorias por 27.708 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 16 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 935 millones y por pagos por inversiones en otros activos financieros por 159 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un

Plaza Logística S.R.L.

incremento de 30.780 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 34.015 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.878 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 357 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 2.323 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 10.225 millones y por la disminución en los depósitos en garantía por 34 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de préstamos por 6.594 millones (de los cuales 6.457 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 137 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.307 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 35 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.427 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 3.109 millones, menores pago de intereses y gastos de préstamos por 458 millones, menores pagos por arrendamientos por 12 millones, y por la disminución en los depósitos en garantía por 12 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 2.164 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 25.188 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 23.186 millones y de préstamos con partes relacionadas por 1.551 millones, mayores pagos de préstamos por 974 millones y mayores pagos por arrendamientos por 8 millones, parcialmente compensado por menores pago de intereses y gastos de préstamos por 411 millones y el menor incremento en los depósitos en garantía por 120 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 26.949 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 23.202 millones y de préstamos con partes relacionadas por 1.544 millones, menores pagos de préstamos por 2.250 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 97 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 128 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 16 millones.

d) Índices comparativos con periodos anteriores:

	Por o al cierre del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Activo corriente/Pasivo corriente	0,32	0,40	1,40	1,58	0,37
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,21	1,17	0,78	1,06	1,16
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,95	0,85	0,89	0,95
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,41)	0,01	(0,05)	(0,03)	(0,03)

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2024
Total de hectáreas ⁽¹⁾	113,25
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.100
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	3.764
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	109.750
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	18

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

(2) *Corresponden al depósito urbano Maza.*

(3) *Expresado en metros cuadrados desarrollables.*

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

En lo que respecta al plano internacional, el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities, el incremento de los costos de la energía y la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de marzo de 2024 se encuentra en 3,5% interanual (a marzo de 2023 era del 5%, a junio de 2023 era de 3%, a septiembre de 2023 era de 3,7% y a diciembre de 2023 era de 3,4%), 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, el 10 de diciembre de 2023, el candidato Javier Milei, quién resultó vencedor en el ballottage presidencial frente al candidato Sergio Massa, inició una nueva administración.

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 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, por un lado, en el Decreto de Necesidad de Urgencia 70/2023 publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023, el cual ha recibido el rechazo por parte de la Cámara de los Senadores el 14 de marzo de 2024 pero que, de acuerdo a la legislación argentina, continúa vigente en tanto no sea rechazado por la Cámara de Diputados. Por otro lado, la discusión de la Ley Ómnibus en sesiones extraordinarias, otro de los ejes de Gobierno de esta nueva administración, luego de un traspie en enero de 2024, consiguió media aprobación en Cámara de Diputados el 30 de abril de 2024, pero cuya entrada en vigencia dependerá de la aprobación en la Cámara de Senadores.

Plaza Logística S.R.L.

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 finalizó recientemente su plan de inversión, el cual incluyó obras en diferentes parques por cerca de 120.000 metros cuadrados (desarrollados y en desarrollo), lo que representa un crecimiento de su área alquilable de aproximadamente 30%. La Sociedad espera continuar invirtiendo en nuevas obras durante lo que resta del 2024, para lo cual requerirá nuevos financiamientos que podrá obtener de diferentes fuentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2024.