

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 posee derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, 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.

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 períodos 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 períodos 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 períodos 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	AI 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 ballotage 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 Omnibus 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.