



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO

EL 30 DE JUNIO 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.....	59

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 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 30 de junio de 2024, (b) el estado de resultado integral por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis 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





Building a better
working world

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 30 de junio 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 30 de junio de 2024 adjuntos y al 30 de junio 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 agosto de 2023, 10 de agosto de 2022, 11 de agosto de 2021 y 14 de agosto de 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 30 de junio 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 \$31.932.398, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
8 de agosto 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



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 08/08/2024

01 Tr. 34 Legalización: N° 443081

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 08/08/2024 referida a BALANCE de fecha 30/06/2024 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr.

20-25646412- tiene registrada en la matrícula

y declaramos que la firma inserta en dicha LEONE JAVIER EMILIO

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

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

firma en carácter de socio de

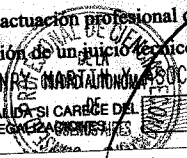
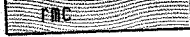
PISTRELLI, HENRY MARTAJUNA SOC. 2 T° 1 F° 13

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

DR. GABRIELA NOVISKY
CONTADORA PUBLICA (C.N.M.)

SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

N° H 3724996



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 SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2024: 99,63%.

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE JUNIO 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 08-08-2024
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 SEIS
Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	6 meses		3 meses	
		01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	17.198.244	15.858.706	8.971.434	7.174.433
Ingresos por servicios	3	4.080.323	3.961.103	1.939.583	1.714.147
Costos de servicios	B	(3.633.427)	(3.570.340)	(1.821.277)	(1.726.868)
Ganancia bruta		17.645.140	16.249.469	9.089.740	7.161.712
Otros ingresos operativos	4	375.884	550.838	239.338	1.115
Gastos de comercialización	B	(1.242.486)	(1.201.437)	(601.432)	(541.758)
Gastos de administración	B	(1.745.568)	(2.220.515)	(866.636)	(1.176.436)
Otros gastos operativos	5	(313.944)	(279.751)	(151.482)	(214.512)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		14.719.026	13.098.604	7.709.528	5.230.121
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(200.460.965)	(15.880.439)	(32.169.258)	(7.185.893)
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(1.051.136)	2.812.374	(981.863)	3.747.525
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(4.139.881)	882.102	(731.546)	1.132.215
Pérdida neta de propiedades de inversión		(205.651.982)	(12.185.963)	(33.882.667)	(2.306.153)
(Pérdida) ganancia operativa		(190.932.956)	912.641	(26.173.139)	2.923.968
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		63.118.968	31.585.351	16.124.734	16.869.614
Ingresos financieros	6	2.902.035	4.557.556	736.283	1.997.311
Costos financieros	7	(32.883.861)	(34.053.504)	(13.671.527)	(18.410.913)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias		(157.795.814)	3.002.044	(22.983.649)	3.379.980
Impuesto a las ganancias del período	8	54.441.546	1.465.187	7.511.017	(96.919)
(Pérdida) ganancia neta del período		(103.354.268)	4.467.231	(15.472.632)	3.283.061

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 08-08-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


RAMIRO MOLINA
Gerente


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

		<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	Nota/ Anexo	(No auditado)	(Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	354.980.496	491.699.096
Propiedades de inversión - en construcción	10	5.312.134	60.913.680
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	7.389.024	13.269.289
Activos intangibles	11	57.343	58.830
Propiedad, planta y equipo	A	602.389	799.202
Depósitos en garantía	13.3.1.2	2.691.984	4.441.165
Créditos fiscales	12	-	55.311
Otros activos	14	166.819	386.514
Total Activo No Corriente		<u>371.200.189</u>	<u>571.623.087</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	34.757	2.526.129
Otros activos	14	5.625.787	8.291.904
Créditos por ventas	13.1	2.507.964	2.088.227
Depósito en garantía	13.3.1.2	159.334	171.099
Inversiones transitorias	15.1	3.482.268	1.618.836
Efectivo y equivalentes	17	301.749	216.046
Total Activo Corriente		<u>12.111.859</u>	<u>14.912.241</u>
Total Activo		<u>383.312.048</u>	<u>586.535.328</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		179.865.032	179.865.032
Reserva facultativa		126.774.811	8.479.566
Reserva legal		6.672.359	446.293
Otras reservas	18	400.443	393.735
Resultados no asignados		(103.354.268)	124.521.311
Total Patrimonio Neto		<u>214.989.165</u>	<u>318.336.725</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	64.434.690	75.009.235
Depósitos y anticipos de clientes	9	2.514.815	4.034.809
Provisión para contingencias	D	328.434	533.691
Pasivo por impuesto diferido	8	59.942.876	115.827.318
Total Pasivo No Corriente		<u>127.220.815</u>	<u>195.405.053</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	16.922.686	36.309.777
Deudas con partes relacionadas	20.1	18.219.369	27.887.630
Depósitos y anticipos de clientes	9	1.170.687	1.413.194
Provisión para contingencias	D	1.305.548	2.085.578
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	1.029.024	3.058.961
Cargas fiscales	16	1.282.639	297.723
Otros pasivos	13.2	578.043	920.532
Remuneraciones y cargas sociales	18	594.072	820.155
Total Pasivo Corriente		<u>41.102.068</u>	<u>72.793.550</u>
Total Pasivo		<u>168.322.883</u>	<u>268.198.603</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>383.312.048</u>	<u>586.535.328</u>

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 08-08-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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

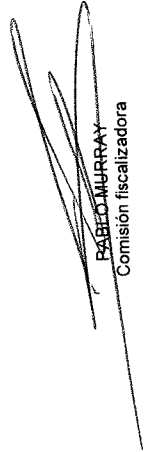

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO 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	179.865.032	-	-	2.558.284	8.925.859	195.979.963
Ganancia del período	-	-	-	-	-	4.467.231	4.467.231
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	4.467.231	4.467.231
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	8.479.566	446.293	-	(8.925.859)	25.517
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	446.293	25.517	-	25.517
Saldos al 30 de junio de 2023 (No auditado)	4.630.788	179.865.032	8.479.566	446.293	2.583.801	4.467.231	200.472.711
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado)	4.630.788	179.865.032	8.479.566	446.293	393.735	124.521.311	318.336.725
Pérdida del período	-	-	-	-	-	(103.354.268)	(103.354.268)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	(103.354.268)	(103.354.268)
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	118.295.245	6.226.066	6.708	(124.521.311)	6.708
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	6.672.359	400.443	-	214.989.165
Saldos al 30 de junio de 2024 (No auditado)	4.630.788	179.865.032	126.774.811	6.672.359	400.443	(103.354.268)	214.989.165

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 08-08-2024
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 F. 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 FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL
30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	6 meses finalizados el	
		30-06-2024	30-06-2023
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período		(103.354.268)	4.467.231
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(54.441.546)	(1.465.187)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	235.124	264.880
Deudores incobrables	B	4.299	10.626
Pérdida neta de propiedades de inversión		205.651.982	12.185.963
Ingresos financieros	6	(2.902.035)	(4.557.556)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(63.118.968)	(31.585.351)
Costos financieros	7	32.883.861	34.053.504
Incremento (recupero) neto en provisión para contingencias	D	192.412	(390.296)
Cargo neto por beneficios a empleados	18	4.253	11.606
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		508.399	(1.791.751)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		1.048.936	2.129.085
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		16.712.449	13.332.754
Actividades de inversión			
(Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias		(2.020.520)	9.664.958
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(32.917)	(52.513)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	A	40	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(3.947)	(2.072)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(9.676.875)	(20.755.487)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(11.734.219)	(11.145.114)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		29.052.326	23.650.464
Repago voluntario anticipado de préstamos		(23.210.301)	(5.405.331)
Repago de préstamos		(5.903.882)	(18.291.636)
Disminución de depósito en garantía		42.907	11.151
Pagos por arrendamientos		(176.291)	(136.955)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(4.585.395)	(1.691.181)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación		(4.780.636)	(1.863.488)
Aumento neto del efectivo		197.594	324.152
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		13.755	20.352
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(125.646)	(207.697)
Efectivo al 1 de enero		216.046	131.906
Efectivo al 30 de junio		301.749	268.713

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 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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 401.800 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 32 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 30 de junio de 2024, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 28.990.209 (dicho monto se reduce a 10.770.840 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


Con fecha 28 de junio de 2024 fue sancionada la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos.


La Ley establece como principales objetivos: i) introducir la promoción de la iniciativa privada como objeto de la ley, lo que implica estimular la actividad económica llevada a cabo por los particulares, ii) impulsar el crecimiento y desarrollo de la industria y el comercio en la Nación que garantice los beneficios de la libertad para todos los habitantes y iii) limitar la intervención del Estado a aquello que sea estrictamente necesario para proteger los derechos constitucionales.

Asimismo, la Ley dispone varios tipos de delegaciones temporales de facultades al Poder Ejecutivo, atravesando diversas áreas, principalmente en materia económica y financiera.

En el Título VII, Capítulo I de la mencionada ley, se prevé, la creación del Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (“RIGI”) de aplicación en todo el territorio de la República Argentina.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El RIGI busca otorgar a los titulares y/u operadores de grandes inversiones (deberán tener un monto de inversión por proyecto en activos computables igual o superior a USD 200.000.000) en proyectos nuevos o ampliaciones de existentes, los incentivos, la certidumbre, la seguridad jurídica y la protección eficientes de los derechos adquiridos a su amparo. A su vez, serán de interés nacional y será nula toda norma que obstaculice lo referido en este Capítulo. El plazo para adherirse al RIGI será de dos años desde su entrada en vigencia. El Poder Ejecutivo podrá prorrogar, por única vez, la vigencia de aquel plazo por un período de hasta dos años. El RIGI establece una serie de beneficios tributarios (reducción de la alícuota del impuesto a las ganancias, entre otros), cambiarios (no serán aplicables las normas cambiarias que establezcan, actualmente o en el futuro, alguna restricción o autorización previa para el pago de préstamos al exterior, repatriación de inversiones o pago de utilidades, dividendos o intereses, entre otros) y aduaneros para aquellos sujetos que decidan adherirse al mismo. Principalmente, estos beneficios se encuentran orientados a los sectores de agroindustria, forestación, infraestructura, energía, minería, gas, petróleo y tecnología.

Finalmente, se aprobó la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes ("Paquete Fiscal") que incluye cambios en el Impuesto a las Ganancias, en Bienes Personales, reformas en el Monotributo y una amplia moratoria, entre otras cuestiones.

Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios

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


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- 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.

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.

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



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


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

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

- d) 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.
- e) Mediante la Comunicación "A" 7999 del 30 de abril de 2024, el BCRA estableció la posibilidad de suscribir BOPREAL para el pago de dividendos a accionistas no residentes según la distribución determinada por la asamblea de accionistas, así como la posibilidad de acceder al MULC para pagar dividendos 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 BOPREAL.
- f) Mediante la Comunicación "A" 8031 del 30 de mayo de 2024, el BCRA autorizó el acceso al MULC para atender servicios de capital e intereses de pagarés con oferta pública emitidos bajo la Res. Gral. CNV 1003/2004, en la medida en la que dichos títulos hayan sido previamente liquidados en el MULC.
- g) 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 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- h) 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.
- i) Mediante la Comunicación "A" 8059 del 4 de julio de 2024, el BCRA autorizó, en ciertos supuestos, el acceso al MULC para pagar intereses de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada, lo que hasta entonces requería la conformidad previa del BCRA, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos aplicables, y el pago de los intereses se efectuó de manera simultánea con la liquidación, por un importe no menor al monto de intereses por el cual se accede al MULC, de: (i) nuevos endeudamientos financieros con el exterior con una vida promedio no inferior a 2 años y que contemplen como mínimo 1 año de gracia para el pago de capital, en ambos casos contados desde la fecha en que se concreta el acceso al MULC, o (ii) nuevos aportes de inversión directa de no residentes.

Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (el "Note Purchase Agreement" con DFC) tienen acceso al mercado de cambios por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito.

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 ("FACAPCE"), 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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 8 de agosto 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).

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 30 de junio 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%.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 79,77% y 50,68% en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio 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 30 de junio 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).

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 descritas 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


	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Ingresos por alquileres	17.198.244	15.858.706	8.971.434	7.174.433
Ingresos por servicios	4.080.323	3.961.103	1.939.583	1.714.147
Total ingresos por alquileres y servicios	21.278.567	19.819.809	10.911.017	8.888.580

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Servicios administrativos, netos de costos	237.377	2.364	237.377	-
Multas y compensaciones comerciales	135.207	1.115	-	1.115
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	3.300	-	1.961	-
Recupero de previsión para contingencias (Anexo D)	-	547.359	-	-
Total otros ingresos operativos	375.884	550.838	239.338	1.115

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Contingencias (Anexo D)	192.412	157.063	93.943	157.063
Remuneraciones y cargas sociales	77.169	89.507	34.879	43.830
Consultoría y honorarios profesionales	24.747	19.121	8.798	5.753
Otros impuestos	1.328	1.774	847	846
Intereses	324	1.192	-	48
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	40	-	40	-
Diversos	17.924	11.094	12.975	6.972
Total otros gastos operativos	313.944	279.751	151.482	214.512

6. INGRESOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	1.488.664	3.420.252	785.129	1.698.791
Resultado por operaciones de ON propias	1.260.462	-	-	-
Resultado por tenencia de FCI	89.417	774.434	(60.805)	166.753
Intereses ganados	63.492	362.870	11.959	131.767
Total ingresos financieros	2.902.035	4.557.556	736.283	1.997.311

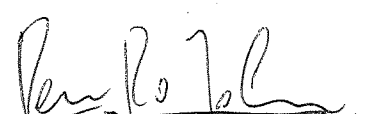
7. COSTOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	18.854.092	10.007.786	6.861.595	5.711.514
Diferencia de cambio, neta	8.083.951	18.850.284	3.732.048	10.059.861
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	4.840.446	3.149.668	2.208.097	2.025.713
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	811.427	755.042	369.185	374.128
Otros impuestos	115.762	35.634	70.245	34.497
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	89.679	1.209.125	390.903	182.833
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	48.727	-	24.893	-
Honorarios profesionales	29.948	40.701	8.190	20.405
Resultado por operaciones de ON propias	-	-	1.887	-
Diversos	9.829	5.264	4.484	1.962
Total costos financieros	32.883.861	34.053.504	13.671.527	18.410.913

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 (cargo) por impuesto a las ganancias:

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Cargo por impuesto a las ganancias corriente	(1.442.896)	-	(1.442.896)	-
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	55.884.442	1.465.187	8.953.913	(96.919)
Impuesto a las ganancias del período	54.441.546	1.465.187	7.511.017	(96.919)

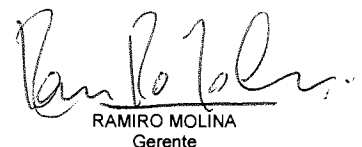
La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la (pérdida) ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 respectivamente, es la siguiente:

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Resultado antes de Impuestos	(157.795.814)	3.002.044	(22.983.649)	3.379.980
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	55.228.535	(1.050.715)	8.044.277	(1.182.993)
(Gastos) ganancias no deducibles/gravables impositivamente	(786.989)	2.515.902	(533.260)	1.086.074
Ganancia (cargo) por impuesto a las ganancias del período	54.441.546	1.465.187	7.511.017	(96.919)

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y la ganancia para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del periodo de 6 meses finalizado el	
	30-06-2024	31-12-2023	30-06-2024	30-06-2023
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	154.060	15.348.755	(15.194.695)	(3.697.643)
Valor actual de instrumentos financieros	401.625	1.145.800	(744.175)	(119.103)
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(154.060)	(183.988)	29.928	(103.667)
Diversos	413.798	873.309	(459.511)	229.246
Subtotal	815.423	17.183.876	(16.368.453)	(3.691.167)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(60.657.005)	(132.117.363)	71.460.358	3.203.501
Ajuste por inflación impositivo diferido	(184.505)	(518.489)	333.984	1.320.437
Otros ingresos diferidos	89.437	(342.844)	432.281	642.502
Gastos de préstamos diferidos	(6.226)	(32.498)	26.272	(10.086)
Subtotal	(60.758.299)	(133.011.194)	72.252.895	5.156.354
Pasivo por impuesto diferido, neto	(59.942.876)	(115.827.318)	55.884.442	1.465.187

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia a resultados por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:


	2024	2023
Al inicio del ejercicio	(115.827.318)	(61.207.757)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	55.884.442	1.465.187
Al cierre del período	(59.942.876)	(59.742.570)


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	440.171	2025
	440.171	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 413.814 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 144.835. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	2.559.236	4.165.271
Anticipos de alquiler	3.409	6.128
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(47.830)</u>	<u>(136.590)</u>
	<u>2.514.815</u>	<u>4.034.809</u>
Corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	1.181.660	1.411.137
Anticipos de alquiler	545	3.970
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(11.518)</u>	<u>(1.913)</u>
	<u>1.170.687</u>	<u>1.413.194</u>

(1) Incluyen 1.105.370 (no corriente) y 1.131.322 (corriente) al 30 de junio de 2024 y 3.022.184 (no corriente) y 1.409.224 (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>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	491.699.096	286.225.916
Transferencia desde obras en construcción	56.229.142	18.183.750
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	1.740.384	-
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	-	(595.912)
Gastos capitalizados	5.429.925	383.840
Otros gastos capitalizados	342.914	-
Pérdida por revaluó	<u>(200.460.965)</u>	<u>(15.880.439)</u>
Saldo al cierre del período	<u>354.980.496</u>	<u>288.317.155</u>


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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	82.479.455	107.119.350
Parque Pacheco	82.219.537	90.056.761
Parque Tortugas	77.001.984	119.406.159
Parque Pilar	60.780.240	96.740.819
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	302.481.216	413.323.089
Parque Mercado Central	31.996.608	46.593.662
Parque Ciudad	20.502.672	31.782.345
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	52.499.280	78.376.007
Total	<u>354.980.496</u>	<u>491.699.096</u>

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 2024 en el Parque Tortugas se finalizaron 700 m² adicionales del tercer depósito. Por otra parte, durante el segundo trimestre de 2023 en este parque 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 146.832, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Durante el primer trimestre de 2024 en el Parque Pacheco se finalizaron 33.200 m² del sexto depósito y durante el cuarto trimestre de 2023 se finalizaron 18.400 m² del quinto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 110.352 y de 31.920 respectivamente, que se estimaron necesarios incurrir para su finalización.

Adicionalmente, durante el primer trimestre de 2024 en el Parque Esteban Echeverría se finalizaron 20.200 m² del cuarto depósito y durante el cuarto trimestre de 2023 se finalizaron 23.400 m² del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 536.256 y 574.082 al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

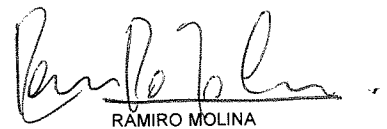
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 de mercado		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
			30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023	USD	USD	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Esteban								
Echeverría	113.700	93.500	90.438.000	73.704.000	730,5	801,0	1.152,5	793,0
Parque Pacheco	111.400	78.200	90.153.000	61.964.000	739,6	811,0	1.159,8	798,0
Parque Tortugas	94.200	93.500	84.432.000	82.158.000	819,0	898,0	1.281,9	882,0
Parque Pilar	82.500	82.500	66.645.000	66.563.000	736,9	808,0	1.172,9	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 30 de junio de 2024 y 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 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30-06-2024 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	19,62%


Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 30-06-2024	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(2.293.082)	2.514.216

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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").

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


Parque Ciudad

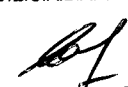
El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con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

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor razonable por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	428,17	469,49	623,51	429,01
Parque Ciudad	41.300	496,44	544,34	769,57	529,51

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	60.913.680	30.144.364
Gastos capitalizados (costo de construcción)	1.651.519	24.334.316
Intereses capitalizados	-	1.026.759
Otros gastos capitalizados	27.213	734.367
Transferencia hacia obras terminadas	(56.229.142)	(18.183.750)
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	-	9.604.965
(Pérdida) ganancia por revalúo	(1.051.136)	2.812.374
Saldo al cierre del período	<u>5.312.134</u>	<u>50.473.395</u>

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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Mercado Central	3.784.328	5.612.343
Depósito Urbano Maza	1.527.806	617.895
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	<u>5.312.134</u>	<u>6.230.238</u>
Parque Pacheco	-	36.552.051
Parque Esteban Echeverría	-	18.131.391
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	<u>-</u>	<u>54.683.442</u>
Total	<u><u>5.312.134</u></u>	<u><u>60.913.680</u></u>


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.

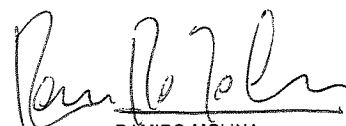
Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y de 2023 fueron de 370.127 y 734.367, respectivamente.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

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.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	13.269.289	16.679.883
Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas	(1.740.384)	595.912
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	-	(9.604.965)
(Pérdida) ganancia por revalúo	(4.139.881)	882.102
Saldo al cierre del período	7.389.024	8.552.932

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

	Área terreno (m ²) al		Valor razonable por m ²			
			30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	130.684	56,5	62,0	88,7	61,0
Parque Esteban Echeverría	-	15.654	-	-	107,5	74,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	7.389.024	8.102	11.586.284	7.972
Parque Esteban Echeverría	-	-	1.683.005	1.158
	7.389.024	8.102	13.269.289	9.130

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08-08-2024
 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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

Las valuaciones al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fueron efectuadas por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF.

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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	82.416.926	126.753.128
Parque Pacheco	82.177.463	126.242.275
Parque Tortugas	76.938.694	119.125.741
Parque Pilar	68.169.264	108.327.103
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	35.776.227	52.197.539
Parque Ciudad ⁽¹⁾	20.504.438	31.785.520
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	591.504	617.895
Subtotal	<u>366.574.516</u>	<u>565.049.201</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	1.107.138	832.864
Total	<u>367.681.654</u>	<u>565.882.065</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>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Edificios sobre terrenos propios	241.806.299	372.346.629
Edificios sobre terrenos concesionados	56.280.665	83.983.059
Terrenos construidos y en construcción	61.098.528	95.450.224
Terrenos para futuros desarrollos	7.389.024	13.269.289
Anticipos de obra y otros gastos de capital	1.107.138	832.864
	<u>367.681.654</u>	<u>565.882.065</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-08-2024
 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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

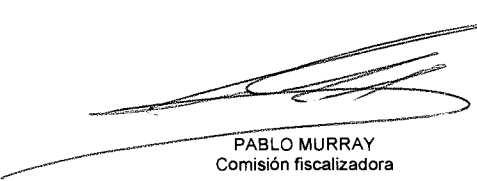
Técnicas de valuación utilizadas


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.

Localización	Nivel	Técnicas de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	557,2 – 915,6	611,0 – 1.004,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	546,3 – 898,3	599,0 – 985,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	49,2 – 63,8	54,0 – 70,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	588,2 – 944,8	645,0 – 1.036,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	620,2 – 928,4	680,0 – 1.018,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	421,1 – 435,2	461,8 – 477,2
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	489,3 – 503,6	536,5 – 552,2

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2024 y 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>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	58.830	91.348
Aumentos (1)	3.947	2.072
Amortización (Anexo B)	(5.434)	(21.415)
Saldo al cierre del período	57.343	72.005

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	-	240.735
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	5.918
Valor actual créditos fiscales	-	(191.342)
	<u>-</u>	<u>55.311</u>
Corriente		
Créditos fiscales	-	1.253.917
Crédito por impuesto a las ganancias	1.672	910.598
Otros diversos	33.567	10.805
Impuesto al valor agregado	-	436.937
Impuesto a las ganancias - anticipo	-	1.159.615
Valor actual créditos fiscales	(482)	(1.245.743)
	<u>34.757</u>	<u>2.526.129</u>

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS


13.1 Créditos por ventas


	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	2.511.360	2.093.582
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(3.396)	(5.355)
	<u>2.507.964</u>	<u>2.088.227</u>

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 08-08-2024
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 F. 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No vencidas	1.598.541	1.581.921
Vencidas hasta 30 días	574.996	464.444
Vencidas entre 30-60 días	89.678	18.955
Vencidas entre 60-180 días	185.486	13.049
Vencidas entre 180-365 días	59.263	9.858
Vencidas a más de 365 días	3.396	5.355
	<u>2.511.360</u>	<u>2.093.582</u>
Provisión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(3.396)</u>	<u>(5.355)</u>
	<u>2.507.964</u>	<u>2.088.227</u>

13.2 Otros pasivos

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	578.043	920.532
	<u>578.043</u>	<u>920.532</u>

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

13.3 Deudas financieras

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	37.537.685	29.476.956
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	26.007.577	44.628.303
Arrendamientos (Nota 22)	889.428	903.976
	<u>64.434.690</u>	<u>75.009.235</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	12.505.565	29.365.677
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	4.200.148	6.714.248
Arrendamientos (Nota 22)	216.973	229.852
	<u>16.922.686</u>	<u>36.309.777</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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⁾	2.824.677
2025	16.320.321
2026	36.262.647
2027	9.562.820
2028	3.980.597
En adelante	12.546.909
	81.497.971

(1) Por el período de 6 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	30 de junio de 2024			Total
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	20.000 ⁽¹⁾	18.240.000	-	183.000	18.423.000
Clase 11	ARS	BADLAR-0,98%	94,36%	08-02-2025	3.994.444	3.994.444	249.045	(43.574)	4.199.915
Clase 12	ARS	0%	0,6%	08-03-2026	13.288 ⁽²⁾	13.855.988	-	(103.857)	13.752.131
Clase 13	ARS	2,49%	2,98%	07-06-2027	5.215 ⁽²⁾	5.437.994	8.651	(65.191)	5.381.454
Clase 14	ARS	BADLAR + 5%	61,25%	07-06-2025	8.124.834	8.124.834	255.100	(93.184)	8.286.750
						49.653.260	512.796	(122.806)	50.043.250

(1) Importe expresado en miles de dólares.

(2) Importe expresado en miles de en UVAs.

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. El 21 de octubre de 2022, la CNV aprobó la prórroga de la vigencia del programa hasta el 1° de diciembre de 2027.

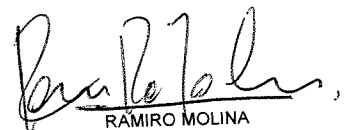
La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las ONs Clase 1 a 5 y 9 que venció el 1° de junio de 2024. Adicionalmente, la Sociedad ha cancelado de forma anticipada y voluntaria la totalidad de las ON Clase 7 el 15 de julio de 2022 por un valor nominal de 9.185.108 UVAs y el 15 de septiembre de 2022, el remanente en circulación de estas ON las cuales ascendían a un valor nominal de 14.209.172 UVAs.

El 31 de mayo de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 9 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.674.350, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024 (en la misma fecha, declaró desierta la colocación de la ON Clase 8).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 27 de julio de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 20.000.000 (dollar-linked) a un precio de 106,25% con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

El 8 de febrero de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, tasa variable de interés BADLAR menos un margen del 0,98%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025.

El 8 de marzo de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 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.

El 7 de junio de 2024, la Sociedad emitió las ONs Clase 13 y 14. La primera de ellas, por 5.215.101 UVAs (de las cuales 395.393 UVAs fueron integradas en especie mediante la entrega de ONs Clase 6) con tasa fija nominal anual de interés de 2,49%, con pago de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2027. La ON 14 por 8.124.834 de valor nominal, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2025.

El 18 de junio de 2024, la Sociedad canceló de forma anticipada y voluntaria la totalidad del remanente en circulación y en cartera de las ON Clase 6 las cuales ascendían a un valor nominal de 12.847.604 UVAs.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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	Capital	Capital (ARS)	30 de junio de 2024		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	14.634.146	13.346.342	87.997	(7.906)	13.426.433
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	14.634.146	13.346.342	89.020	(7.906)	13.427.456
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	3.658.537	3.336.585	19.228	(1.977)	3.353.836
					32.926.829	30.029.269	196.245	(17.789)	30.207.725

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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

La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la "Development Credit Authority" (que previamente estaba dentro de United States Agency for International Development). Esta transferencia estaba contemplada en el Note Purchase Agreement y en los Acuerdos de Suscripción de las ON privadas emitidas y suscriptas inicialmente por OPIC.

Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el First Republic por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de junio de 2024 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.126.445 (equivalente a 2.851.318) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 3.125.182 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 bajo el Note Purchase Agreement, 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 primer y segundo trimestres del ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2024.

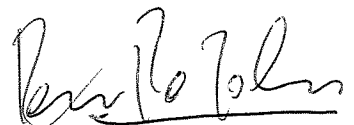
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Deudas comerciales	497.309	114.674
Provisiones para gastos	380.932	565.746
Deudas por obras en construcción	150.783	2.378.541
	<u>1.029.024</u>	<u>3.058.961</u>


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

13.5 Valores razonables

A continuación se incluye una comparación por categoría de los importes en libros y valores razonables de los instrumentos financieros de la Sociedad que se reconocen en los estados financieros:

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Activos financieros				
Otros activos	5.396.436	8.096.739	5.396.436	8.096.739
Depósitos en garantía	2.851.318	4.612.264	2.851.318	4.612.264
Créditos por ventas	2.507.964	2.088.227	2.507.964	2.088.227
Inversiones transitorias	3.482.268	1.618.836	3.482.268	1.618.836
Efectivo y equivalentes (1)	301.749	216.046	301.749	216.046
Pasivos financieros				
Deudas financieras	81.357.376	111.319.012	79.219.063	115.123.454
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.029.024	3.058.961	1.029.024	3.058.961
Depósitos en garantía	3.681.548	5.437.905	3.681.548	5.437.905
Otros pasivos	578.043	920.532	578.043	920.532
Deudas con partes relacionadas	18.219.369	27.887.630	18.219.369	27.887.630

- (1) De los cuales 116.988 y 167.203 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	5.396.436	-
Depósitos en garantía	2.851.318	-
Créditos por ventas	2.507.964	-
Inversiones transitorias	3.482.268	-
Efectivo y equivalentes	301.749	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	52.181.562	27.037.501
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.029.024	-
Depósitos en garantía	-	3.681.548
Otros pasivos	578.043	-
Deudas con partes relacionadas	18.219.369	-

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	8.096.739	-
Depósitos en garantía	4.612.264	-
Créditos por ventas	2.088.227	-
Inversiones transitorias	1.618.836	-
Efectivo y equivalentes	216.046	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	55.038.190	60.085.264
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.058.961	-
Depósitos en garantía	-	5.437.905
Otros pasivos	920.532	-
Deudas con partes relacionadas	27.887.630	-

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.

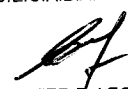
Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para calcular el valor razonable:

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.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 MÓLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Nivel 2:

- El valor razonable de los depósitos se estima descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas actualmente disponibles para deudas en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimientos.
- El valor razonable de las deudas financieras que devengan intereses se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado (*discounted cash flow method*) utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de préstamo del emisor. El valor razonable de las obligaciones negociables surge de la cotización de un mercado activo.

14. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	70.353	314.214
Gastos de alquiler a devengar	20.187	42.354
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	11.400	18.167
Diversos	64.879	11.779
	<u>166.819</u>	<u>386.514</u>
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	5.396.436	8.096.739
Seguros a devengar	146.094	15.542
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	47.848	149.361
Gastos pagados por adelantado	28.748	18.150
Gastos de alquiler a devengar	6.661	12.112
	<u>5.625.787</u>	<u>8.291.904</u>

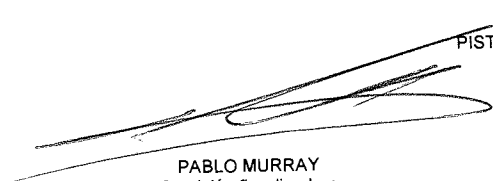
(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos


El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el "Pago Inicial"), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los Vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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


Ante esta situación, la Sociedad rescindió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión con su contrapartida en el pasivo. A la fecha de estos estados financieros 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.


El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad inició una demanda judicial tendiente al recupero del Pago Inicial abonado por la suma de USD 6.930.000, así como al cobro de una multa a los Vendedores 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 (los Vendedores) 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
DISTRELLI, 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

La Municipalidad de Tigre realizó gestiones extrajudiciales para procurar el cobro del Seguro de Caucción 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.

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

15.1. Inversiones transitorias

Denominación y características	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
	Valor de libros	Valor de libros
Fondos comunes de inversión (a)	3.482.268	1.618.836
Total	3.482.268	1.618.836

(a) De los cuales 500.027 y 710.872 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

15.2. Otros activos financieros

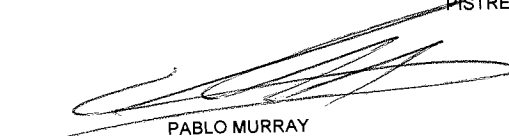
Con fecha 26 de enero de 2022 la Sociedad celebró un acuerdo a través del cual se comprometió a invertir en City Hubs LLC ("CHLLC") hasta USD 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil) a cambio de la emisión de instrumentos convertibles en participaciones en el capital social ("SAFE", sigla en 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 vencía el 31 de diciembre de 2024. La Sociedad fue informada por City Hubs SAS durante diciembre de 2022 de la discontinuación del último contrato comercial por parte de su único cliente, y de la imposibilidad de obtener fondos adicionales en rondas de capitalización, en el entorno adverso de tasas de interés y de inversión de riesgo (venture capital). La Sociedad evaluó el deterioro de estos activos financieros y en línea con el criterio de prudencia procedió a darlos de baja al 31 de diciembre de 2022.

El 9 de agosto de 2023 se firmó el acuerdo de terminación "SAFE Termination agreement" mediante el cual las partes dieron por discontinuado el proyecto y los representantes de CHLLC y City Hub SAS se comprometieron a liquidar y disolver ambas sociedades.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Impuesto a las ganancias a pagar (neto de anticipos y otros saldos a favor)	745.966	-
Retenciones a pagar	132.358	287.098
Impuesto al valor agregado	378.842	-
Diversos	25.473	10.625
	<u>1.282.639</u>	<u>297.723</u>

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Efectivo en bancos (a)	301.606	215.902
Efectivo en caja	143	144
	<u>301.749</u>	<u>216.046</u>

(a) De los cuales 116.988 y 167.203 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES


	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Provisión bonus (Anexo C)	182.400	436.012
Provisión vacaciones	321.078	289.098
Sueldos y cargas sociales a pagar	90.594	95.045
	<u>594.072</u>	<u>820.155</u>


Derechos de apreciación de acciones

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró acuerdos de derechos de apreciación de acciones (SARs) con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotas de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Con posterioridad a esa fecha, el plazo de pago bajo los SARs fue extendido sucesivamente, sin perjuicio de lo cual, al 31 de diciembre de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encontraba totalmente devengada.

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 576.430) 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 PLLLC en cancelación parcial de una deuda entre el funcionario y PLLLC. La Sociedad recibió de parte de PLLLC la instrucción de retener ese pago de USD 632.050 por cuenta y orden de PLLLC hasta recibir más instrucciones por escrito, lo cual ocurriría, según informó PLLLC, en o antes del 30 de septiembre 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 90% y el 80% al 30 de junio 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>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Al inicio del ejercicio	393.735	2.558.284
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	4.253	11.606
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	2.455	13.911
Saldo al cierre del período	<u>400.443</u>	<u>2.583.801</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>30-06-2024</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 30 de junio de 2024, el capital social emitido se encuentra suscripto, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Saldos	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad		
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) (Anexo C)	1.613	1.927
Otros pasivos (Anexo C)	18.219.369	27.887.630
Total	576.430	918.605
	18.797.412	28.808.162
	6 meses	
	01-01-2024	01-01-2023
	al 30-06-2024	al 31-06-2023
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(811.427)	(755.042)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(5.426)	(5.777)
	(816.853)	(760.819)

20.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés		Fecha de emisión	Vencimiento	Capital		Intereses devengados	Total
		(anual)	TEI			USD	Capital		
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	16-07-2019	27-08-2024	2.700.000	2.462.400	451.543	2.913.943
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2019	27-08-2024	3.250.000	2.964.000	543.524	3.507.524
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2019	27-08-2024	2.050.000	1.869.600	410.513	2.280.113
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2019	27-08-2024	4.000.000	3.648.000	801.001	4.449.001
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2019	27-08-2024	2.000.000	1.824.000	400.501	2.224.501
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2021	27-08-2024	1.349.210	1.230.142	99.043	1.329.185
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	30-09-2021	27-08-2024	666.288	607.488	52.182	659.670
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	05-08-2022	27-08-2024	797.947	727.528	5.410	732.938
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	23-11-2022	27-08-2024	133.517	121.734	760	122.494
						16.946.962	15.454.892	2.764.477	18.219.369

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-08-2024
 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. 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 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.


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 27 de agosto 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 30 de junio 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 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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

	6 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-06-2024	01-01-2023 al 30-06-2023	01-04-2024 al 30-06-2024	01-04-2023 al 30-06-2023
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(396.363)	(1.110.970)	(201.313)	(562.068)
Pagos basados en acciones ganancia (pérdida)	(6.708)	(25.517)	(3.069)	(11.403)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(403.071)	(1.136.487)	(204.382)	(573.471)

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) 6.226.066 a constituir Reserva legal y b) 118.295.245 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 30 de junio 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) 446.293 a constituir Reserva legal y b) 8.479.566 a constituir Reserva facultativa, ambos importes reexpresados en moneda homogénea al 30 de junio 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 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Al 30 de junio 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)	113.683
2025	197.140
2026	162.757
2027	120.923
2028	87.914
En adelante	423.984
	<u>1.106.401</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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-08-2024
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2024 (restante)	17.968.467
2025	30.552.607
2026	21.262.060
2027	17.445.137
2028	12.941.980
En adelante	5.236.031
	<u><u>105.406.282</u></u>

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de junio 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.

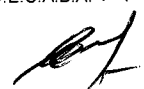
Una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

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 30 de junio de 2024 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE JUNIO 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 periodo/ ejercicio
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	
		Valores de origen		
Mejoras de oficina	582.481	5.800	-	588.281
Instalaciones	1.744.505	-	(5.636)	1.738.869
Equipos	312.048	24.500	(5.475)	331.073
Maquinarias y herramientas	260.806	2.617	(3.476)	259.947
Totales 30-06-2024	2.899.840	32.917	(14.587)	2.918.170
Totales 31-12-2023	2.741.194	158.646	-	2.899.840
Totales 30-06-2023	2.741.194	52.513	-	2.793.707

Cuenta principal	2024			Al cierre del periodo/ ejercicio	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Depreciaciones	Del periodo/ ejercicio (Anexo B)		
		Bajas			
Mejoras de oficina	458.437	-	55.446	513.883	74.398
Instalaciones	1.191.442	(5.596)	135.759	1.321.605	417.264
Equipos	234.634	(5.475)	23.851	253.010	78.063
Maquinarias y herramientas	216.125	(3.476)	14.634	227.283	32.664
Totales 30-06-2024	2.100.638	(14.547)	229.690	2.315.781	602.389
Totales 31-12-2023	1.613.815	-	486.823	2.100.638	799.202
Totales 30-06-2023	1.613.815	-	243.465	1.857.280	936.427

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES
MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	6 meses desde el 01-01 al 30-06				2023
	2024				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	177.150	87.663	958.274	1.223.087	1.717.806
Electricidad, gas y comunicaciones	1.037.215	-	3.008	1.040.223	1.207.578
Impuesto sobre ingresos brutos	-	1.014.846	-	1.014.846	931.718
Gastos de mantenimiento	750.292	-	8.463	758.755	633.339
Otros Impuestos y tasas	633.343	5.644	96.441	735.428	830.215
Vigilancia y seguridad	558.947	-	-	558.947	565.313
Honorarios	36.687	44.895	322.717	404.299	346.627
Alquileres	230.386	-	61.309	291.695	166.079
Depreciación de propiedad, planta y equipo	27.779	-	201.911	229.690	243.465
Seguros	144.117	-	-	144.117	97.299
Promoción y publicidad	-	67.861	-	67.861	36.653
Beneficios al personal	5.234	1.327	33.341	39.902	64.972
Movilidad, viáticos y representación	4.262	-	15.718	19.980	22.810
Gastos bancarios	-	-	13.769	13.769	11.624
Responsabilidad social empresarial	-	11.824	-	11.824	2.494
Amortización de activos intangibles	94	-	5.340	5.434	21.415
Incobrables (Anexo D)	-	4.299	-	4.299	10.626
Diversos	27.921	4.127	25.277	57.325	82.259
Total al 30-06-2024	3.633.427	1.242.486	1.745.568	6.621.481	
Total al 30-06-2023	3.570.340	1.201.437	2.220.515		6.992.292

Concepto	3 meses desde el 01-04 al 30-06				2023
	2024				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	83.776	40.415	453.709	577.900	938.926
Electricidad, gas y comunicaciones	562.765	-	1.713	564.478	539.450
Impuesto sobre ingresos brutos	-	487.709	-	487.709	398.771
Gastos de mantenimiento	381.292	-	4.140	385.432	333.035
Otros Impuestos y tasas	301.764	793	52.888	355.445	392.496
Vigilancia y seguridad	317.781	-	-	317.781	283.765
Honorarios	13.961	21.584	183.980	219.525	177.006
Depreciación de propiedad, planta y equipo	12.546	-	100.604	113.150	121.333
Alquileres	54.627	-	20.171	74.798	79.604
Seguros	71.298	-	-	71.298	49.121
Promoción y publicidad	-	43.249	-	43.249	24.171
Beneficios al personal	2.264	591	19.074	21.929	19.393
Movilidad, viáticos y representación	2.125	-	8.129	10.254	12.631
Gastos bancarios	-	-	8.066	8.066	5.814
Responsabilidad social empresarial	-	5.259	-	5.259	425
Amortización de activos intangibles	37	-	2.507	2.544	10.166
Incobrables (Anexo D)	-	-	-	-	10.626
Diversos	17.041	1.832	11.655	30.528	48.329
Total al 30-06-2024	1.821.277	601.432	866.636	3.289.345	
Total al 30-06-2023	1.726.868	541.758	1.176.436		3.445.062

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-08-2024
 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 30 DE JUNIO 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	2.952	912	2.691.984	4.441.165
Otros activos	USD	13	912	11.400	18.167
Total del activo no corriente		2.965		2.703.384	4.459.332
Activo corriente					
Efectivo	USD	128	912	116.988	167.203
Inversiones transitorias	USD	548	912	500.027	710.872
Depósitos en garantía	USD	175	912	159.334	171.099
Otros activos	USD	5.917	912	5.396.436	8.096.739
Total del activo corriente		6.768		6.172.785	9.145.913
Total del activo		9.733		8.876.169	13.605.245
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	48.737	912	44.448.365	74.141.566
Depósitos en garantía	USD	1.212	912	1.105.370	3.022.184
Total del pasivo no corriente		49.949		45.553.735	77.163.750
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	4.605	912	4.200.148	6.714.248
Depósitos en garantía	USD	1.240	912	1.131.322	1.409.224
Remuneraciones y cargas sociales	USD	200	912	182.400	436.012
Deudas con partes relacionadas	USD	19.977	912	18.219.369	27.887.630
Otros pasivos	USD	632	912	576.430	918.605
Total del pasivo corriente		26.654		24.309.669	37.365.719
Total del pasivo		76.603		69.863.404	114.529.469
Posición neta		(66.870)		(60.987.235)	(100.924.224)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de junio de 2024.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-08-2024
 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 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo D

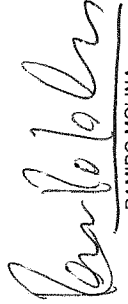
Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período
Deduccias del activo								
No corriente								
Previsión para activo por impuesto diferido	183.988	51.715	(2)	-		-	(81.643)	154.060
	183.988	51.715		-		-	(81.643)	154.060
Corriente								
Previsión para deudores incobrables	5.355	4.299	(1)	(3.300)	(3)	-	(2.958)	3.396
	5.355	4.299		(3.300)		-	(2.958)	3.396
Total al 30-06-2024	189.343	56.014		(3.300)		-	(84.601)	157.456
Total al 31-12-2023	2.057.050	2.031.967		(2.492.911)		-	(1.406.763)	189.343
Total al 30-06-2023	2.057.050	805.826		-		-	(692.624)	2.170.252
Incluidas en el pasivo								
No corriente								
Previsión para contingencias	533.691	-		-		31.564	(236.821)	328.434
	533.691	-		-		31.564	(236.821)	328.434
Corriente								
Previsión para contingencias	2.085.578	192.412	(4)	-		(31.564)	(940.878)	1.305.548
	2.085.578	192.412		-		(31.564)	(940.878)	1.305.548
Total al 30-06-2024	2.619.269	192.412		-		-	(1.177.699)	1.633.982
Total al 31-12-2023	1.922.696	1.847.686		-		-	(1.151.113)	2.619.269
Total al 30-06-2023	1.922.696	157.063		(547.359)	(3)	-	(541.537)	990.863

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

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


 JAVIER F. LEONE
 Socio

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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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 seis meses finalizado al 30 de junio de 2024 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 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 8 de agosto 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, 8 de agosto de 2024

Por la **Comisión Fiscalizadora**



Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio 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 517.800 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 109.750 metros cuadrados (de los cuales 43.927 metros cuadrados corresponden a la etapa 3 del contrato de concesión de obra del parque Mercado Central) 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). 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 semestre 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 la 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.
- El 9 de abril de 2024 se firmó un contrato adicional con Volkswagen Argentina S.A. actual locatario en el parque Pacheco, mediante el cual se incorporaron 21.500 metros cuadrados en el mismo parque hasta mayo de 2025.
- El 24 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Tasa Logística S.A. y Espacios de Desarrollo S.A., actuales locatarios en el parque Pacheco, mediante la cual se extendió el plazo por un año, hasta mayo de 2025.
- El 23 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Logispack S.A., actual locatario en el parque Echeverría, mediante la cual se extendió el plazo de locación hasta diciembre de 2024 y se incorporaron 2.943 metros cuadrados.
- El 27 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Bridgestone Argentina S.A., actual locatario en el parque Echeverría, incorporando 10.000 metros cuadrados en el mismo parque, hasta diciembre de 2024.

Con relación a los financiamientos durante el primer semestre 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: valor nominal 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.
- El 3 de junio de 2024, la Sociedad ha cancelado a su vencimiento la totalidad de las ON Clase 9.
- El 7 de junio de 2024, la Sociedad emitió las ONs Clase 13 y 14. La primera de ellas, por 5.215.101 UVAs (de las cuales 395.393 UVAs fueron integradas en especie mediante la entrega de ONs Clase 6) con tasa fija nominal anual de interés de 2,49%, con pago de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2027. La ON Clase 14 por 8.124.834 de valor nominal, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2025.
- El 18 de junio de 2024, la Sociedad canceló de forma anticipada y voluntaria la totalidad del remanente en circulación y en cartera de las ON Clase 6 las cuales ascendían a un valor nominal de 12.847.604 UVAs.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio con los períodos 2023, 2022, 2021, y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2024	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	12.111.859	11.486.524	57.597.939	56.324.601	39.462.008
Activo no corriente	371.200.189	357.244.353	331.734.272	402.438.003	479.071.924
Total del activo	383.312.048	368.730.877	389.332.211	458.762.604	518.533.932
Pasivo corriente	41.102.068	45.493.038	72.099.293	34.832.147	73.354.338
Pasivo no corriente	127.220.815	122.765.128	146.941.999	217.299.938	168.632.867
Total del pasivo	168.322.883	168.258.166	219.041.292	252.132.085	241.987.205
Patrimonio neto total	214.989.165	200.472.711	170.290.919	206.630.519	276.546.727

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2024.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 625 millones está dado principalmente por: mayor saldo en otros activos por 5.271 millones, mayor saldo en depósitos en garantía por 50 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 38 millones y de efectivo y equivalentes por 33 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en inversiones transitorias por 2.933 millones y por un menor saldo en créditos fiscales por 1.834 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 46.111 millones está dada principalmente por: un menor saldo en inversiones transitorias por 41.182 millones, un menor saldo en efectivo y equivalentes por 6.400 millones y por un menor saldo en depósitos en garantía por 106 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 1.265 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 247 millones y por un mayor saldo en otros activos por 65 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.273 millones está dado principalmente por: un mayor saldo en efectivo y equivalentes por 5.548 millones y por un mayor saldo en depósitos en garantía por 88 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de inversiones transitorias por 2.126 millones, menor saldo en créditos fiscales por 1.879 millones, menor saldo en créditos por ventas por 242 millones y por un menor saldo en otros activos por 116 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 16.863 millones está dado principalmente por: un mayor saldo en inversiones transitorias por 31.237 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 329 millones, incremento en 127 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 10.432 millones, menores saldos en créditos fiscales por 4.369 millones y por un menor saldo en otros activos por 29 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 13.956 millones está dado principalmente por: el incremento de 20.339 millones de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por un menor saldo de 5.740 millones en otros activos, menor saldo de 349 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, menor saldo de 237 millones en depósitos en garantía y por un menor saldo en créditos fiscales por 57 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 25.510 millones está dado principalmente por: el incremento de 25.527 millones

Plaza Logística S.R.L.

de las propiedades de inversión y de 735 millones en otros activos, parcialmente compensado por un menor saldo de 278 millones en depósitos en garantía, menor saldo de 201 millones en otros activos financieros, menor saldo de 171 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo en créditos fiscales por 102 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 70.704 millones está dada principalmente por: una disminución de 69.534 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 1.178 millones, menor saldo de 269 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo en créditos fiscales por 80 millones, parcialmente compensado por el incremento de 201 millones en otros activos financieros y de 156 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 76.634 millones está dada principalmente por: una disminución de 74.000 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 2.894 millones, un menor saldo en créditos fiscales por 886 millones, menor saldo de 269 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 1.415 millones en depósitos en garantía.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2024 con respecto a la misma fecha de año anterior por 65 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de deudas financieras por 2.768 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.259 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 1.036 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 643 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 200 millones, y por un mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 73 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 4.893 millones y por una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 1.021 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2023 con respecto a la misma fecha de año anterior por 50.783 millones está dada principalmente por: un menor saldo de deudas financieras por 39.490 millones, menor saldo de impuesto diferido por 15.629 millones, menor saldo de la previsión para contingencias por 2.164 millones, menor saldo de cargas fiscales por 383 millones y por un menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 85 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 5.159 millones, el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.400 millones y por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 409 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha de año anterior por 33.091 millones está dada principalmente por: un menor saldo de impuesto diferido por 11.371 millones, menor saldo de deudas financieras por 12.452 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 11.677 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 798 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 349 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 609 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 457 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 2.490 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 10.145 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de impuesto diferido por 12.536 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 664 millones, mayor saldo de deudas financieras por 48 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas con partes relacionadas por 1.187 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 937 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 599 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 344 millones y por una menor deuda por cargas fiscales por 36 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2024 se incrementó en 14.516 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2023 al 30 de junio de 2024 en 16.699 millones, parcialmente compensado por la disminución en otras reservas de 2.183 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 118.295 millones y la reserva legal en 6.226 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2023 se incrementó en 30.182 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2022 al 30 de junio de 2023 en 30.119 millones y al incremento en otras reservas de 63 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 8.480 millones y la reserva legal en 446 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2022 disminuyó en 36.340 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 en 36.657 millones, parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 317 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 56.111 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 1.679 millones y de la reserva legal por 5.833 millones; y por el remanente de 8.705 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 69.916 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 69.916 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 14.314 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 seis meses finalizado el				
	30-06-2024	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(190.932.956)	912.641	(25.244.775)	(29.507.734)	11.458.693
RECPAM	63.118.968	31.585.351	23.766.308	23.198.819	15.211.471
Resultados financieros	(29.981.826)	(29.495.948)	(24.073.779)	(27.816.054)	(21.374.559)
Impuesto a las ganancias del período	54.441.546	1.465.187	8.826.400	(18.269.850)	(2.087.845)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(103.354.268)	4.467.231	(16.725.846)	(52.394.819)	3.207.760

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2024.

El resultado operativo del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2024 disminuyó en 191.846 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 193.467 millones, la disminución en otros ingresos operativos netos por 209 millones, y por el incremento en gastos de comercialización por 41 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 1.396 millones y por menores gastos de administración por 475 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado operativo del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2023 se incrementó en 26.157 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 24.587 millones, el incremento en otros ingresos operativos netos por 3.418 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.684 millones, mayores gastos de administración por 112 millones y por el incremento en gastos de comercialización por 52 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 disminuyó en 4.263 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 8.127 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 2.553 millones, menor ganancia bruta por 1.214 millones, incremento en gastos de comercialización por 61 millones y por mayores gastos de administración por 36 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 40.966 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 41.927 millones, mayores gastos de administración por 932 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 553 millones y en gastos de comercialización por 113 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 2.559 millones.

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue 31.534 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (79,77% vs. 50,68%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue 7.819 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (50,68% vs. 36,15%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue 567 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,15% vs. 25,32%).

La ganancia por exposición a la inflación reconocida por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 7.987 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (25,32% vs. 13,59%).

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 486 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 8.846 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.617 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 1.691 millones, menor ganancia por intereses ganados por 299 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 80 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 56 millones y por una mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 49 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 10.767 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 1.260 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por

Plaza Logística S.R.L.

1.119 millones y por una menor pérdida por honorarios profesionales y por otros costos financieros por 6 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 5.422 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 7.157 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 6.699 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 312 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 201 millones y por una mayor pérdida por otros impuestos y honorarios profesionales por 33 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 8.623 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 294 millones y por menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 63 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 3.742 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 8.314 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 576 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 505 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 305 millones y menor pérdida por honorarios profesionales y otros costos financieros por 41 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 4.261 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 1.248 millones, menor ganancia por operaciones de ONs propias por 401 millones, y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 89 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 6.441 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 8.006 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 3.013 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 63 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 56 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 3.611 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 498 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 409 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 56 millones, mayor ganancia por recompra de ONs propias por 41 millones (Clase 4,5 y 7 para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y Clase 1 para el período anterior), menor pérdida por derivados por 41 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 41 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2024 respecto del mismo período del año anterior aumentó 52.976 millones principalmente como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 7.361 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 27.096 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 16.182 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

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

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2024	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	16.712.449	13.332.754	15.287.126	16.208.718	15.248.419
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(11.734.219)	(11.145.114)	(3.105.224)	(41.378.348)	(904.299)
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de financiación	(4.780.636)	(1.863.488)	(6.310.845)	23.908.420	(3.337.975)
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	197.594	324.152	5.871.057	(1.261.210)	11.006.145

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2024.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.380 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 2.160 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 2.300 millones (compuesta por la mayor disminución de 3.242 millones en créditos fiscales, la mayor disminución de 1.184 millones en otros activos, parcialmente compensado por el mayor aumento de 2.126 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 1.080 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 573 millones, un menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 542 millones, la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 45 millones, y por el menor aumento de deudas con partes relacionadas por 3 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de 81 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y de 2 millones en otros pasivos).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.954 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.715 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 1.509 millones (compuesta por el mayor aumento de 1.360 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 502 millones en otros activos, parcialmente compensado por un menor aumento de 353 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.270 millones.

Plaza Logística S.R.L.

millones (compuesto por el mayor aumento de 1.092 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, el mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 215 millones y por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 71 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 108 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 922 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 1.133 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 625 millones (compuesta por la menor disminución de 1.899 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por un menor aumento de 1.163 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 111 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 836 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 1.059 millones, el mayor incremento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 41 millones y el mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 7 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 152 millones y por el menor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 119 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 960 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 1.497 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento de pasivos operativos por 566 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 637 millones, la menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 617 millones, mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 63 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 736 millones y por la mayor disminución del saldo de otros pasivos por 15 millones), parcialmente compensado por (c) la menor disminución en los activos operativos por 1.103 millones (compuesta por un mayor aumento de 1.579 millones en créditos por ventas, mayor aumento de 22 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 498 millones en créditos fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 589 millones explicado por: mayores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 11.685 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 11.078 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 18 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 8.040 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 18.305 millones, parcialmente compensado por menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 9.962 millones, menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 281 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 22 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 38.273 millones explicado por: menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 40.909 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.348 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 281 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 7 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 40.474 millones explicado por: mayores colocaciones por inversiones transitorias por 45.445 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 4.514 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 457 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.917 millones explicado por: mayores pagos netos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 5.418 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.894 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 39 millones, parcialmente compensado por una mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 5.402 millones y por la menor disminución de depósitos en garantía por 32 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4.447 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 23.652 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.188 millones, menores pagos por arrendamientos por 30 millones y por la disminución de depósitos en garantía por 11 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por 21.434 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 30.219 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 27.486 millones y de préstamos con partes relacionadas por 1.843 millones, mayores pagos de préstamos por 2.265 millones y mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 442 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 1.698 millones y por menores pagos por arrendamientos de 119 millones.

Los fondos generados por de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 27.246 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 20.687 millones y de préstamos con partes relacionadas por 1.843 millones, menores pagos de préstamos por 6.019 millones y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 383 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 1.541 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 145 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Activo corriente/Pasivo corriente	0,29	0,25	0,80	1,62	0,54
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,28	1,19	0,78	0,82	1,14
Activo no corriente/Total del Activo	0,97	0,97	0,85	0,88	0,92
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,50)	0,02	(0,09)	(0,23)	0,01

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-06-2024
Total de hectáreas ^{(1) (4)}	116,20
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.800
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	3.764
Metros cuadrados de Landbank ^{(3) (4)}	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.

(4) Incluye la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía. Adicionalmente, incluye el espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada, sobre la que Plaza Logística tiene opción de concesión.

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 junio de 2024 se encuentra en 3% interanual (a junio de 2023 era de 3%, a septiembre de 2023 era de 3,7%, a diciembre de 2023 era de 3,4% y a marzo de 2024 era de 3,5%), 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 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.

El 10 de diciembre de 2023, Javier Milei, 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.

Plaza Logística S.R.L.

Los primeros indicios de la nueva política económica reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas contempladas. Esto se ve reflejado, 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. Y, por otro lado, mediante la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que luego de meses de discusión, se sancionó el 28 de junio de 2024.

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, 8 de agosto de 2024.