



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO
EL 31 DE MARZO DE 2020
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),
RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.**

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
AL 31 DE MARZO DE 2020
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)**

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	63
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA CNV.....	73

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA S.R.L.
CUIT: 30-65594238-2
Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. (“la Sociedad”), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020, (b) el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- a) Tal como se menciona en la nota 26. a los estados financieros condensados adjuntos, los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, no surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Al 31 de marzo de 2020, 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 \$779.743, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
14 de mayo de 2020

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

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 - F° 173

INFORME ESPECIAL SOBRE LA RESEÑA INFORMATIVA E "INFORMACION ADICIONAL A LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LA NORMAS (N.T. 2013) DE LA COMISION NACIONAL DE VALORES"

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA S.R.L.
CUIT: 30-65594238-2
Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad") para emitir un informe especial requerido por las NORMAS (N.T. 2013) de la Comisión Nacional de Valores (CNV) en relación con la información contenida en la "Reseña Informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2020, 2019 y 2018, y en la "Información adicional a las notas a los estados financieros - Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de las NORMAS (N.T. 2013) de la CNV", que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para complementar las normas de la CNV, y que adjuntamos firmada al sólo efecto de su identificación con este informe especial.

2. Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad

La Gerencia de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo mencionada en el párrafo 1, y del cumplimiento de las normas pertinentes de la CNV.

3. Responsabilidad del contador público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1.

4. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante, "RT 37") y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo sobre la información objeto del encargo no constituye una auditoría, una revisión, ni otro encargo de aseguramiento.

Previamente, hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2020, adjuntos y al 31 de marzo de 2019 que no se incluyen en el documento adjunto, sobre los cuales emitimos nuestro informe de revisión de fecha 14 de mayo de 2020 y 10 de mayo de 2019, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de fecha de cierre del presente período.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por la Sociedad. Nuestra tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en verificar que la información contenida en el punto II de la “Reseña Informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2020, 2019 y 2018” y en la “Información adicional a las notas a los estados financieros - Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de la NORMAS (N.T. 2013) de la CNV”, surja de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y 2019 mencionados anteriormente.

5. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informamos que de las verificaciones realizadas sobre la información objeto del encargo, no surgieron hallazgos que afecten el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
14 de mayo de 2020

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

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 - F° 173

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores

Plaza Logística S.R.L.

C.U.I.T.: 30-65594238-2

Basavilbaso 1350, Piso 7º, Oficina 709

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PRESENTES

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5º 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 a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2020 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

(i) Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y de 2019;

(ii) Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019;

(iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y de 2019;

(iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y 2019, y

(v) Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes a los períodos de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2020.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros Condensados 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 el 14 de mayo de 2020, sin salvedades. 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 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, 14 de mayo de 2020

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709, 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: 31 de enero de 2020

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: Armay Investments S.L.
- Domicilio legal: Plaza Cataluña 20, 9º piso, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 31 de marzo de 2020: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2020
(Nota 20)**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comision fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO 2020 Y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/Anexo	3 meses	
		01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2019 al 31-03-2019
		(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	412.009	265.808
Ingresos por servicios	3	91.773	72.548
Costos de servicios	B	(90.526)	(60.477)
Ganancia bruta		413.256	277.879
(Pérdida)/Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(593.366)	423.043
(Pérdida)/Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(2.109)	136.782
(Pérdida)/Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(2.521)	91.133
(Pérdida)/Ganancia neta de propiedades de inversión		(597.996)	650.958
Otros ingresos operativos	4	1.976	223
Gastos de comercialización	B	(20.867)	(17.708)
Gastos de administración	B	(21.635)	(50.008)
Otros gastos operativos	5	(16.644)	(25.639)
(Pérdida)/Ganancia operativa		(241.910)	835.705
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		435.772	646.201
Ingresos financieros	6	78.169	14.761
Costos financieros	7	(691.486)	(731.117)
(Pérdida)/Ganancia antes del impuesto a las ganancias		(419.455)	765.550
Impuesto a las ganancias del período	8	85.415	(162.297)
(Pérdida)/Ganancia neta del período		(334.040)	603.253

Las Notas 1 a 26 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	31-03-2020 (No auditado)	31-12-2019 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	19.156.874	19.738.082
Propiedades de inversión - en construcción	10	929.500	925.259
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.783.111	1.785.632
Activos intangibles	11	5.981	6.353
Propiedad, planta y equipo	12	77.069	58.947
Depósitos en garantía	14.3.2.2	68.338	68.435
Créditos fiscales	13	117.311	142.840
Otros activos	15	439.603	417.437
Total Activo No Corriente		<u>22.577.787</u>	<u>23.142.985</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	310.418	287.788
Otros créditos	14.2	1	1
Otros activos	15	16.915	11.726
Créditos por ventas	14.1	96.908	87.432
Inversiones transitorias	16	725.977	1.324.994
Efectivo	18	145.505	34.783
Total Activo Corriente		<u>1.295.724</u>	<u>1.746.724</u>
Total Activo		<u>23.873.511</u>	<u>24.889.709</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		4.663.275	4.663.275
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		67.245	67.245
Reserva facultativa		3.041.516	3.041.516
Reserva legal		262.318	262.318
Otras reservas	19	102.514	98.780
Resultados no asignados		30.409	364.449
Total Patrimonio Neto		<u>12.811.517</u>	<u>13.141.823</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	4.002.623	4.112.008
Depósitos y anticipos de clientes	9	213.376	200.968
Cargas fiscales	17	176	-
Pasivo por impuesto diferido	8	3.383.761	3.469.176
Total Pasivo No Corriente		<u>7.599.936</u>	<u>7.782.152</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	1.934.171	2.314.585
Deudas con partes relacionadas	21.1	1.281.070	1.261.129
Depósitos y anticipos de clientes	9	26.443	10.501
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	91.855	227.649
Cargas fiscales	17	16.737	15.574
Otros pasivos	14.2	48	60
Remuneraciones y cargas sociales	19	111.734	136.236
Total Pasivo Corriente		<u>3.462.058</u>	<u>3.965.734</u>
Total Pasivo		<u>11.061.994</u>	<u>11.747.886</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>23.873.511</u>	<u>24.889.709</u>

Las Notas 1 a 26 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal (Nota 22)	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	1.375.089	3.638.589	13.452	67.245	6.527	97.764	79.439	3.561.038	3.199.542	12.038.685
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	-	603.253	603.253
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	603.253	603.253
Aportes de capital	463.200	256.146	-	-	-	-	-	-	-	719.346
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	5.620	-	-	5.620
Saldos al 31 de marzo de 2019 (No auditado)	1.838.289	3.894.735	13.452	67.245	6.527	97.764	85.059	3.561.038	3.802.795	13.366.904
	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal (Nota 22)	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	4.630.788	4.663.275	13.452	67.245	3.041.516	262.318	98.780	-	364.449	13.141.823
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.040)	(334.040)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	(334.040)	(334.040)
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	3.734	-	-	3.734
Saldos al 31 de marzo de 2020 (No auditado)	4.630.788	4.663.275	13.452	67.245	3.041.516	262.318	102.514	-	30.409	12.811.517

Las Notas 1 a 26 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
31 DE MARZO DE 2020 Y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	<u>31-03-2020</u>	<u>31-03-2019</u>
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período		(334.040)	603.253
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(85.415)	162.297
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	4.096	1.999
Deudores incobrables	B	-	321
Ganancia neta de propiedades de inversión		597.996	(650.958)
Ingresos financieros	6	(78.169)	(14.761)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(435.772)	(646.201)
Costos financieros	7	691.486	731.117
Provisión de beneficios a empleados	19	(12.369)	6.650
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(17.867)	(208.385)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes		48.502	105.137
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>378.448</u>	<u>90.469</u>
Actividades de inversión			
Cobros (pagos) netos de inversiones transitorias		156.258	(51.037)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo neto del valor residual de las bajas	12	(21.846)	(6.713)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	-	(428)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(167.548)	(990.103)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(33.136)</u>	<u>(1.048.281)</u>
Actividades de financiación			
Pago de préstamos		(127.970)	(135.830)
Liberación de depósito en garantía		-	8.311
Integración de aportes de capital social	20	-	719.346
Pagos por arrendamientos		(2.875)	1.311
Pago de intereses y gastos de préstamos		(92.556)	(101.647)
Flujo neto de efectivo (aplicado en)/procedente de las actividades de financiación		<u>(223.401)</u>	<u>491.491</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		121.911	(466.321)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		(3.193)	54.011
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(7.996)	(97.180)
Efectivo al 1 de enero		34.783	833.771
Efectivo al 31 de marzo	18	<u>145.505</u>	<u>324.281</u>

Las Notas 1 a 26 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y SITUACIÓN POR EL COVID-19

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 Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709, 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. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Plaza Cataluña 20, piso 9, Barcelona, España.

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central y Parque Ciudad. Todo ellos constan de naves alquilables por un total de 392.000 m² aproximadamente.

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 2.166.334 (cuyo monto se reduce a 885.264 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas).

Tal como se explica más detalladamente en la Nota 14.3.2.2. el 27 de abril de 2020, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables privadas a largo plazo por USD 5.000.000.

Situación por el COVID-19

Durante el primer trimestre de 2020, la propagación del COVID ha impactado a un gran número de países con un importante nivel de gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) declaró a COVID-19 una pandemia mundial. Durante ese período los países han tomado medidas considerables para mitigar el riesgo.

En particular, el Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020, que fue prorrogada sucesivamente hasta el 24 de mayo de 2020, inclusive en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA), donde la Sociedad posee sus parques logísticos, por la cual se dispuso el “aislamiento social, preventivo y obligatorio” donde las personas deberán abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo y no podrán desplazarse por rutas, vías y espacios públicos, todo ello con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19 y la consiguiente afectación a la salud pública y los demás derechos subjetivos derivados, tales como la vida y la integridad física de las personas.

La Gerencia de la Sociedad ha tomado medidas con el objetivo de asegurar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones, y preservar su situación financiera.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados, no es posible prever el impacto ni la duración de dicha situación de volatilidad e incertidumbre, ni el efecto que las medidas adoptadas y aquellas que puedan ser adoptadas en el futuro puedan tener, pero este nuevo contexto podría reducir tanto el valor por m² de los alquileres como de nuestras propiedades de inversión, afectando negativamente nuestros resultados, situación financiera y flujos de fondos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y SITUACIÓN POR EL COVID-19 (Cont.)

La Gerencia de la Sociedad continuará monitoreando la evolución de las situaciones que afectan su negocio, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos considerando estas circunstancias.

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 14 de mayo de 2020.

En la preparación de estos estados financieros condensados, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos 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 2019, 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 2020, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados (Nota 2.2.2).

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 2019. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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 al 31 de marzo de 2020, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio/período anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 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 el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“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 7,80% y 11,78% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad contaba con las siguientes partidas medidas utilizando el método de valor corriente:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
 - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
 - Deudas por préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs) (Nota 14.3.1).
 - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 14.3.2).
- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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, prima de emisión, reserva legal, reserva facultativa, 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.

La Sociedad ha procedido a la activación de costos por préstamos como se indica en la Nota 10.

- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- (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 período.

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 la 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 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(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 periodo.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.2.2 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Ingresos por alquileres	412.009	265.808
Ingresos por servicios	91.773	72.548
Total ingresos por alquileres y servicios	<u>503.782</u>	<u>338.356</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Servicios administrativos, netos de costos	1.976	27
Diversos	-	196
Total otros ingresos operativos	<u>1.976</u>	<u>223</u>

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Diferencia de cambio, neta	12.966	23.359
Remuneraciones y cargas sociales	603	519
Otros impuestos	275	92
Consultoría y honorarios profesionales	2.160	370
Intereses	21	3
Diversos	619	1.296
Total otros gastos operativos	<u>16.644</u>	<u>25.639</u>

6. INGRESOS FINANCIEROS

	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	49.601	1.209
Intereses ganados	2.752	19
Resultado por venta de bonos	-	13.533
Resultado por recompra de ON Clase I (Nota 14.3.2.1)	25.816	-
Total ingresos financieros	<u>78.169</u>	<u>14.761</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Diferencia de cambio, neta	293.972	455.502
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	183.196	226.201
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	88.090	47.242
Resultado por venta de bonos	101.685	-
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	21.261	-
Honorarios profesionales	1.898	1.028
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	400	-
Otros impuestos	631	694
Diversos	353	450
Total costos financieros	<u>691.486</u>	<u>731.117</u>

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	85.415	(162.297)
Impuesto a las ganancias del periodo	<u>85.415</u>	<u>(162.297)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019, es la siguiente:

	3 meses	
	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2019 al 31-03-2019
Resultado antes de Impuestos	(419.455)	765.550
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%
Impuesto a las ganancias	125.837	(229.665)
Pérdidas/(Ganancias) no deducibles impositivamente	10.215	(20.414)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	(50.637)	87.782
Cargo por impuesto a las ganancias del período	85.415	(162.297)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y el cargo a resultados para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 3 meses finalizado el	
	31-03-2020	31-12-2019	31-03-2020	31-03-2019
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(3.669.663)	(3.765.863)	96.200	(246.521)
Ajuste sobre la compra de propiedad de inversión	(14.572)	(15.707)	1.135	2.546
Gastos diferidos de préstamos	(14.609)	(16.948)	2.339	3.965
Quebrantos impositivos	690.666	742.185	(51.519)	88.404
Valor actual de instrumentos financieros	49.567	72.868	(23.301)	(12.964)
Otros gastos diferidos	21.628	42.490	(20.862)	2.303
Ajuste por inflación impositivo diferido	(447.651)	(528.983)	81.332	-
Diversos	873	782	91	(30)
Cargo por impuesto diferido			85.415	(162.297)
Pasivo neto por impuesto diferido	(3.383.761)	(3.469.176)		

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre 2019
Al inicio del ejercicio	(3.469.176)	(3.175.308)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período/ejercicio	85.415	(293.868)
Al cierre del período/ ejercicio	(3.383.761)	(3.469.176)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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 nominales):

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2015	15.655	2020
2016	22.498	2021
2017	62.379	2022
2018	1.055.458	2023
2019	1.613.612	2024
2020 ⁽¹⁾	8.718	2025
	<u>2.778.320</u>	

(1) Estimado por el período finalizado el 31 de marzo de 2020.

Ajuste por inflación impositivo

La Ley 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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 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 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2020, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	<u>31 de marzo de 2020</u> (No auditado)	<u>31 de diciembre de 2019</u> (Auditado)
No corriente		
Depósitos en garantía	220.605	232.717
Anticipos de alquiler	10.470	11.286
Valor actual de depósitos en garantía	(17.699)	(43.035)
	<u>213.376</u>	<u>200.968</u>
Corriente		
Anticipos de alquiler	5.875	6.333
Depósitos en garantía	20.793	4.504
Valor actual de depósitos en garantía	(225)	(336)
	<u>26.443</u>	<u>10.501</u>

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 período/ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período/ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	19.738.082	13.433.709
Transferencia desde obras en construcción	-	5.491.056
Gastos capitalizados	12.158	277.961
(Pérdida)/Ganancia por revalúo	(593.366)	535.356
Saldo al cierre del período/ ejercicio	<u>19.156.874</u>	<u>19.738.082</u>

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Pilar	4.258.501	4.264.521
Parque Esteban Echeverría	3.612.899	3.611.550
Parque Tortugas	3.584.919	3.556.415
Parque Mercado Central	2.826.365	3.203.459
Parque Pacheco	3.047.561	3.051.869
Parque Ciudad	1.826.629	2.050.268
Total	<u>19.156.874</u>	<u>19.738.082</u>

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

El Parque Pacheco, el Parque Pilar, el Parque Tortugas y el Parque Esteban Echeverría fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones 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 ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(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 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	51,6	800,8	51,7	800,8
Parque Esteban Echeverría	70.100	51,8	803,8	51,9	803,8
Parque Pacheco	59.800	51,0	790,5	51,0	790,5
Parque Tortugas	63.500	56,5	877,1	56,6	877,1

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de marzo de 2020 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.

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- 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 ("WACC")
Parque logístico	Flujo de fondos descontado	13,1%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 31 de marzo de 2020	(326.992)	373.990

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 establece sobre la etapa 1 un canon mensual de 242 para los primeros 2 años de concesión, que 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 con el Directorio de la CMCBA en los 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 virtud de estas dos concesiones, la Sociedad asumió la obligación de realizar ciertas inversiones y el pago de un canon mensual de 345 para las etapas 2 y 3.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y segundo depósito del Parque Mercado Central, transfiriéndose 74.727 m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 4.191, que se estima necesario incurrir para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Parque Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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 78.000.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y único depósito del Parque Ciudad, transfiriéndose 41.300m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 46.418, que se estimó necesario incurrir para su finalización.

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019				
Parque Mercado Central	74.700	37,88	587,53	42,97	665,60
Parque Ciudad	41.300	43,35	703,46	50,62	784,10

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del ejercicio	925.259	4.261.892
Gastos capitalizados (costo de construcción)	5.687	2.258.784
Intereses capitalizados	663	127.187
Transferencia hacia obras terminadas	-	(5.491.056)
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	-	(6.230)
Bajas (Nota 14.4)	-	(14.358)
Pérdida por revalúo	(2.109)	(210.960)
Saldo al cierre del período/ejercicio	929.500	925.259

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Tortugas	635.142	631.467
Parque Esteban Echeverría	112.337	112.170
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	747.479	743.637
Parque Mercado Central	182.021	181.622
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	182.021	181.622
Total	<u>929.500</u>	<u>925.259</u>

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios

Al 31 de marzo de 2020 el avance de obra de los restantes 12.600 m² en construcción del segundo depósito del Parque Tortugas es de aproximadamente 67%.

El terreno correspondiente al depósito en construcción del Parque Tortugas fue valuado utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de propiedades comparables en esa área.

Todas las propiedades de inversión en construcción se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno, en caso de corresponder.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	1.785.632	3.407.613
Bajas (Nota 14.4)	-	(1.694.386)
Transferencia a propiedades de inversión en construcción	-	6.230
(Pérdida)/Ganancia por revalúo	(2.521)	66.175
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>1.783.111</u>	<u>1.785.632</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Área terreno (m2) al		Valor razonable por m ²			
		31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2019	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
95.357	95.357	7,7	119,7	7,7	119,7
130.684	130.684	3,9	61,0	3,9	61,0
67.943	67.943	4,0	62,6	4,0	62,6
52.973	52.973	8,1	125,7	8,1	125,7

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	735.732	11.412	736.772	11.412
Parque Pilar	514.342	7.978	515.069	7.978
Parque Tortugas	258.784	4.014	259.148	4.014
Parque Esteban Echeverría	274.253	4.254	274.643	4.254
	1.783.111	27.658	1.785.632	53.926

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(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

Las valuaciones fueron efectuadas por Cushman & Wakefield Argentina S.A., tasador independiente acreditado con calificación profesional reconocida y relevante y con experiencia reciente en las locaciones y categorías de las propiedades de inversión que están siendo tasadas. Los modelos de valuación están aplicados de acuerdo con las recomendaciones del “*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*” (“*USPAP*”) y son consistentes con los principios de las NIIF.

Propiedades de inversión sobre terrenos concesionados

Las valuaciones han sido preparadas por Deloitte (Deloitte & Co. SA) 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).

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Pilar	4.772.843	4.779.590
Parque Esteban Echeverría	3.999.491	3.998.363
Parque Tortugas	4.478.085	4.435.265
Parque Pacheco	3.782.535	3.787.824
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	3.006.720	3.382.910
Parque Ciudad ⁽¹⁾	1.822.836	2.036.049
Subtotal	<u>21.862.510</u>	<u>22.420.001</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	6.975	28.972
Total	<u>21.869.485</u>	<u>22.448.973</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Edificios sobre terrenos propios	12.326.709	12.288.144
Edificios sobre terrenos concesionados	4.829.556	5.418.959
Terrenos construidos y en construcción	2.923.134	2.927.266
Terrenos para futuros desarrollos	1.783.111	1.785.632
Anticipos de obra y otros gastos de capital	6.975	28.972
	<u>21.869.485</u>	<u>22.448.973</u>

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	30.16 – 78.48	467,8 – 1.217,3
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3.55 – 11.35	55 – 176
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	30.3 – 70.01	470 – 1.086
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2.51 – 7.61	39 – 118
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	33.46 – 87.1	519 – 1.351
Parque Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3.67 – 11.93	57 – 185
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	40.55 – 81.17	629 – 1.259
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	1.7 – 7.78	26,4 – 120,7
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	37.16 – 38.6	576,33 – 598,74
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	44.61 – 46.1	692 - 715

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(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 comparables. La unidad de comparación aplicada por Cushman & Wakefield Argentina S.A. es el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de marzo de 2020 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 significan que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Flujos de fondos descontados

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

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	6.353	5.418
Aumentos (1)	-	2.305
Amortización (Anexo B)	(372)	(1.370)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>5.981</u>	<u>6.353</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución del rubro propiedad, planta y equipo es la siguiente:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	58.947	24.937
Aumentos	21.846	43.428
Depreciación (Anexos A y B)	(3.724)	(9.418)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>77.069</u>	<u>58.947</u>

La evolución de los valores de origen y de las depreciaciones acumuladas del rubro propiedad, planta y equipo se expone en el Anexo A.

13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	40.269	200.809
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	3.549
Crédito por impuesto a las ganancias	94.691	57.499
Valor actual créditos fiscales	(20.941)	(119.017)
	<u>117.311</u>	<u>142.840</u>
Corriente		
Impuesto al valor agregado	423.930	354.175
Crédito por impuesto a las ganancias	1.553	772
Otros diversos	6.214	3.684
Créditos por impuesto a los débitos y créditos bancarios	2	22.382
Valor actual créditos fiscales	(121.070)	(92.997)
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	(211)	(228)
	<u>310.418</u>	<u>287.788</u>

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES (Cont.)

La Ley N° 27.430 de Reforma Tributaria del 27 de diciembre de 2017 modificó el artículo 24 de la Ley de IVA (TO 1997) incorporando un régimen de devolución de los créditos fiscales originados en la compra, construcción, fabricación, elaboración o importación definitiva de bienes de uso -excepto automóviles-. Mediante el artículo 5 del Decreto N° 813 del 10 de septiembre de 2018 se adecuó la Reglamentación de la Ley de Impuesto al Valor Agregado facultando a la AFIP a dictar las normas reglamentarias necesarias para su instrumentación, lo que la AFIP finamente hizo a través de la RG N° 4581/2019 (del 18 de septiembre de 2019, la "RG"). En la RG se estableció el alcance del beneficio, límites anuales, exclusiones y requisitos entre otros. La Sociedad solicitó en tiempo y forma y en un todo de acuerdo con lo establecido por la RG, la devolución anticipada de 369.745 correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de junio de 2019 ambos inclusive. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los plazos de notificación se encuentran cumplidos no habiendo recibido la Sociedad notificación alguna por parte de la AFIP respecto de la solicitud presentada. Al 31 de marzo de 2020, el monto correspondiente a la solicitud de devolución anticipada se encuentra incluido dentro de la línea Impuesto al valor agregado del rubro créditos fiscales corrientes.

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	99.859	90.614
Previsión para deudores incobrables	<u>(2.951)</u>	<u>(3.182)</u>
	<u>96.908</u>	<u>87.432</u>

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

Para explicaciones sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 25 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No vencidas	67.184	63.811
Vencidas hasta 30 días	21.490	20.702
Vencidas entre 30-60 días	5.092	195
Vencidas entre 60-180 días	5.912	5.906
Vencidas a más de 365 días	181	-
	<u>99.859</u>	<u>90.614</u>
Previsión para deudores incobrables	<u>(2.951)</u>	<u>(3.182)</u>
	<u>96.908</u>	<u>87.432</u>

A continuación se muestra la evolución de la previsión para deudores incobrables:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(3.182)	(1.278)
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	-	(3.399)
Recupero de previsión	-	473
RECPAM	231	1.022
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>(2.951)</u>	<u>(3.182)</u>

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 21)	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	<u>48</u>	<u>60</u>
	<u>48</u>	<u>60</u>

Para términos y condiciones relacionados con créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 21.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3 Deudas financieras

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	1.386.005	1.487.806
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	-	-
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	2.537.135	2.536.212
Arrendamientos (Nota 23)	79.483	87.990
	<u>4.002.623</u>	<u>4.112.008</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	518.804	511.271
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	1.382.082	1.770.204
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	16.730	17.126
Arrendamientos (Nota 23)	16.555	15.984
	<u>1.934.171</u>	<u>2.314.585</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2020	1.937.411
2021	521.459
2022	1.157.536
2023	271.091
En adelante	2.103.416
	<u>5.990.913</u>

14.3.1 Préstamos bancarios

	<u>Tasa de interés</u> <u>(anual)</u>	<u>TE</u>	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente				
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	UVA + 7.82%	1.391.221	1.494.711
Subtotal - No Corriente			<u>1.391.221</u>	<u>1.494.711</u>
Gastos diferidos de préstamos, neto			(5.216)	(6.905)
Total			<u>1.386.005</u>	<u>1.487.806</u>
Corriente				
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	UVA + 7.82%	505.899	498.237
Subtotal - Corriente			<u>505.899</u>	<u>498.237</u>
Intereses a pagar			18.192	19.110
Gastos diferidos de préstamos, neto			(5.287)	(6.076)
Total			<u>518.804</u>	<u>511.271</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)

El 9 de noviembre de 2017, la Sociedad celebró un contrato de préstamo por hasta 1.113.229 o el equivalente en pesos a USD 60.000.000 (el que fuera menor), con capital denominado en unidades de valor adquisitivo (“UVA”) actualizables por el coeficiente de estabilización de referencia (“CER”) – Ley 25.827 y con una tasa de interés del 7% anual. El sindicato de bancos fue liderado por Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Banco Santander Río S.A., y participaron Banco Itaú y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. El primer desembolso concurrente con la firma del contrato de préstamo ascendió a la suma de 530.109. El préstamo deberá ser pagado en cuotas trimestrales, según se describe en el párrafo siguiente, existiendo un período de gracia de 15 meses.

Con fechas 11 de julio y 13 de septiembre de 2018 la Sociedad recibió el segundo y tercer desembolso respectivamente, por un monto de 388.000 y de 195.120 en cada caso. Consecuentemente, la Sociedad recibió la totalidad de los fondos establecidos por el contrato de préstamo.

La amortización del capital es de la siguiente forma: i) cuotas 1 a 13, equivalentes cada una al 5% del capital, ii) cuotas 14 y 15, equivalentes cada una al 7,50% del capital, y iii) una última cuota equivalente al 20% del capital. Con fecha 9 de febrero de 2019 se pagó la primer cuota.

Los fondos obtenidos en el primer desembolso se aplicaron a la precancelación voluntaria del préstamo que la Sociedad poseía al momento del desembolso, mientras que los fondos provenientes del segundo y tercer desembolso se aplicaron al desarrollo de los parques logísticos de la Sociedad.

Los gastos que la Sociedad ha incurrido para la obtención de la mencionada línea de crédito han sido capitalizados ascendiendo a 24.464 y con un plazo de amortización de 5 años (plazo del contrato).

Con fecha 11 de junio de 2018 se firmó la segunda adenda al contrato mediante la cual se modificó el compromiso del monto a desembolsar de BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y del Banco Hipotecario S.A. (este último absorbió la participación del otro).

Con fecha 13 de septiembre de 2018 se firmó la tercera adenda. La misma: (i) Incorpora dentro del destino de los fondos la construcción del primer depósito del Parque Mercado Central y (ii) Dispensa a la Sociedad de la obligación de poner en operación tres nuevos depósitos como condición precedente para el tercer desembolso.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Con fecha 27 de junio de 2019, se firmó la cuarta modificación al contrato de Préstamo Sindicado. En virtud de la misma se realizaron los siguientes cambios: (i) se incorporaron nuevos índices financieros en línea con los del préstamo Development Finance Corporation (“DFC” ex OPIC); (ii) se incorporó la figura de Préstamo Subordinado y se permitió considerarlos como aportes de capital a los efectos de la medición de índices; (iii) se autorizó el otorgamiento de una hipoteca en 2do grado sobre el parque de Pilar, y se asumió el compromiso de liberar la primera hipoteca sobre ese Parque junto con los flujos de alquiler cedidos en garantía del Préstamo Sindicado contra el primer desembolso de DFC; (iv) se modificó la fecha de inicio de medición de ciertos índices financieros, sujeto en algún caso al cumplimiento por parte de la Sociedad de ciertos compromisos antes del 30 de septiembre de 2019; (v) se asumió un límite máximo de endeudamiento financiero de USD110.000.000 durante el 2020; y (vi) se asumió el compromiso de no realizar inversiones de capital que no respondan a contratos de alquiler, a menos que esas inversiones se realicen con fondos originados en aportes de capital o préstamos subordinados al Préstamo Sindicado que hayan ocurrido con posterioridad al 28 de junio de 2019. Como parte de las condiciones precedentes para el desembolso del préstamo DFC, los Bancos liberaron la hipoteca sobre el Parque Pilar y los flujos cedidos de los clientes de ese parque.

El préstamo está garantizado por una hipoteca en primer grado sobre las siguientes propiedades de inversión: Parque Echeverría, Parque Pacheco y Parque Tortugas.

El contrato requiere que se cumpla con ciertos índices financieros, así como también otras restricciones. Los índices financieros están comprendidos por: a) “Patrimonio neto mínimo”, b) “Índice Loan to Value”, c) “Índice EBITDA Run Rate /Intereses”, y d) “Índice Deuda Financiera Bruta/EBITDA Run Rate”. El tercer índice se calcula a partir del 30 de septiembre de 2019 y a los efectos del cálculo del cuarto índice, a partir del 31 de diciembre de 2019 y hasta el 31 de marzo de 2020 (ambos inclusive), se podrá deducir en la Deuda Financiera Bruta, el efectivo e inversiones transitorias a la fecha de cálculo. Además de estos índices financieros, los ratios de DFC se incorporan por referencia.

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad está en cumplimiento de los requerimientos del préstamo.

14.3.2 Obligaciones negociables

14.3.2.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de marzo de 2020			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 1	USD	6,25% UVA +	6,97%	18-12-2020	20.267 ⁽¹⁾	1.306.599	2.604	(1.858)	1.307.345
Clase 2	ARS	11%	12,65%	21-11-2020	41.403 ⁽²⁾	73.927	903	(93)	74.737
									1.382.082

(1) Miles de USD.

(2) Equivalente a 2.386.896 UVAs.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 6 de diciembre de 2017, la CNV aprobó la emisión de las ON Clase 1, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 36 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 18 de diciembre de 2017 por USD 27.062.528 con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de la emisión fueron destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

El 15 de noviembre de 2018, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 2, por un monto de hasta 36.700 millones de UVAs (equivalente a ARS 1.000.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija y la ON Clase 3, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 12 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 21 de noviembre de 2018 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 2 por 69.005 (equivalente a 2.386.896 UVAs) con una tasa fija del 11% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital de un 40% el 21 de noviembre de 2019, 30% el 21 de mayo de 2020 y 30% al vencimiento; (ii) ON Clase 3 por USD 18.113.115 con una tasa fija del 10,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de las emisiones son destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

El 8 de mayo de 2019 se celebró una Asamblea Extraordinaria de tenedores de la Clase 1 de Obligaciones Negociables de la Sociedad en primera convocatoria. La misma contó con la presencia de 24 tenedores titulares, que representaron el 68,62% del capital y derecho a voto en circulación. La Asamblea resolvió con una mayoría del 90,31% de los presentes aprobar una modificación el Suplemento de Precio de la Clase 1. La modificación aprobada permite a la Sociedad garantizar nuevos endeudamientos siempre que los mismos no contemplen amortizaciones ordinarias de capital antes de la fecha de vencimiento de la Clase 1.

El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 3 al vencimiento.

Durante el mes de diciembre de 2019, la Sociedad recompró en el mercado secundario sus ON Clase 1 por valor nominal USD 800.000 a un precio promedio de 92,5%, que se encuentran neteadas del pasivo al 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente, durante los meses de febrero y marzo de 2020, la Sociedad recompró en tres nuevas operaciones, una por valor nominal de USD 1.595.752 y dos por valor nominal de USD 2.200.000 cada una cuyo precio promedio de compra fue 96.5%. El total de las recompras por USD 6.795.752 se encuentran neteadas del pasivo al cierre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.2.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	31 de marzo de 2020		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.289.400	8.317	(20.833)	1.276.884
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.289.400	8.413	(20.832)	1.276.981

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 (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% anual.

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 la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% anual.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de marzo de 2020 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el Banco First Republic por un monto de USD 1.060.000 (equivalente a 68.338). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo no corriente.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, OPIC notificó que -efectivo a partir del 1 de enero de 2020- las funciones, personal, activos y pasivos de OPIC serían transferidos al “United States International Development Finance Corporation” (la “DFC”), una agencia de los Estados Unidos de América. La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley “BUILD” (BUILD Act) por el Congreso de los EEUU. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la “Development Credit Authority” (que previamente estaba dentro de USAID). 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 tercer 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.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Corriente		
Deudas por obras en construcción	25.853	175.634
Provisiones para gastos	35.643	32.838
Deudas comerciales	30.359	19.177
	<u>91.855</u>	<u>227.649</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

(a) Deuda por compra de terreno

El 25 de julio de 2016 PLTI (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el “Boleto de Compraventa”). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

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

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

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

En esta situación, la Sociedad ha resuelto el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión por la suma de 1.432.090 con el correspondiente pasivo. A la fecha de estos estados financieros el Pago Inicial está registrado en otros créditos no corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto con la penalidad y 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 de daños y perjuicios contra los Sres. Fernando Juan Albano, Laura María Albano, Ana María Susana Albano, Juan Andrés Albano e Ignacio Roberto Albano (conjuntamente, los “Vendedores”) por incumplimiento de sus obligaciones bajo el boleto de compraventa, y solicitando la devolución del pago inicial realizado por ella bajo el Boleto a los Vendedores por la suma de USD 6.930.000 (“Pago Inicial”), así como el pago de una multa de USD 3.465.000 (la “Multa”) en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente la Sociedad reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.5 Valores razonables

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

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos financieros				
Otros créditos	1	1	1	1
Depósitos en garantía	68.338	68.435	68.338	68.435
Créditos por ventas	96.908	87.432	96.908	87.432
Inversiones transitorias	725.977	1.324.994	725.977	1.324.994
Efectivo (1)	145.505	34.783	145.505	34.783
Pasivos financieros				
Deudas financieras	5.936.794	6.426.593	5.862.209	6.338.059
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	91.855	227.649	91.855	227.649
Depósitos	223.474	194.186	223.474	194.186
Otros pasivos	48	60	48	60
Deudas con partes relacionadas	1.281.070	1.261.129	1.281.070	1.261.129

- (1) De los cuales 123.154 y 22.630 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros créditos	1	-
Depósitos en garantía	68.338	-
Créditos por ventas	96.908	-
Inversiones transitorias	725.977	-
Efectivo	145.505	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.456.668	4.405.541
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	91.855	-
Depósitos en garantía	-	223.474
Otros pasivos	48	-
Deudas con partes relacionadas	1.281.070	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	1	-
Depósitos en garantía	68.435	-
Créditos por ventas	87.432	-
Inversiones transitorias	1.324.994	-
Efectivo	34.783	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.858.738	4.479.321
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	227.649	-
Depósitos	-	194.186
Otros pasivos	60	-
Deudas con partes relacionadas	1.261.129	-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto por el cual 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 créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos (Nota 14.4a y Anexo C)	407.294	380.291
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	23.965	26.213
Gastos de alquiler a devengar	4.256	4.947
Gastos pagados por adelantado	806	807
Diversos	3.282	5.179
	<u>439.603</u>	<u>417.437</u>
Corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	9.053	7.641
Gastos pagados por adelantado	6.583	2.450
Gastos de alquiler a devengar	1.253	1.414
Seguros a devengar	26	221
	<u>16.915</u>	<u>11.726</u>

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Money Market Banco First Republic (a)	725.900	1.218.777
Fondo común de inversión Galicia Premium	74	-
Fondo común de inversión Toronto Trust Ahorro	3	-
LECEP \$ Vto. 26-Feb-2020	-	106.217
Total	<u>725.977</u>	<u>1.324.994</u>

a) En moneda extranjera. Anexo C.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Diversos	176	-
	<u>176</u>	<u>-</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	5.853	6.573
Provisión para impuesto a los bienes personales	10.884	9.001
	<u>16.737</u>	<u>15.574</u>

18. EFECTIVO

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Efectivo en bancos	145.436	34.700
Efectivo en caja	69	83
	<u>145.505</u>	<u>34.783</u>

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Provisión bonus	43.798	33.788
Sueldos y cargas sociales a pagar	3.379	2.678
Provisión vacaciones	6.534	8.322
Compensación derechos de apreciación de acciones	58.023	91.448
	<u>111.734</u>	<u>136.236</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

Derechos de apreciación de acciones

En enero de 2015 se otorgó a ciertos funcionarios de la Sociedad derechos de apreciación de acciones (SARs), a ser cancelados en efectivo o con capital de uno de los cuotapartistas indirectos, a opción del beneficiario. La mitad de los derechos de apreciación de acciones otorgados se devengaron anualmente (SARs I), durante un período de dos años a partir de la fecha de su otorgamiento. La otra mitad (SARs II) se adquieren en la medida en que se cumplan ciertos objetivos financieros, específicamente en relación con el capital y deuda obtenidos por la Sociedad, sus cuotapartistas y/o sus subsidiarias en conjunto, durante el plazo del otorgamiento (cinco años). El valor razonable de dichos derechos es medido a cada fecha de información utilizando el método de Black-Scholes, tomando en cuenta los términos y condiciones en los cuales los instrumentos fueron otorgados y la probabilidad de lograr el objetivo especificado.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 100% de SARs I, y 100% de SARs II habían sido devengados.

La evolución del pasivo reconocido por los derechos de apreciación de acciones de empleados recibidos durante el período/ejercicio consta en la siguiente tabla:

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Al inicio del ejercicio	91.448	57.391
(Recupero)/Activación en propiedades de inversión – en construcción	(10.872)	11.923
(Recupero)/Cargos provenientes de pagos basados en acciones	(14.385)	23.887
Diferencia de cambio	(1.552)	27.645
RECPAM	(6.616)	(29.398)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>58.023</u>	<u>91.448</u>

No hubo cancelaciones o modificaciones a los beneficios en 2019. Con posterioridad al cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2020, el 10 de abril de 2020 la Sociedad canceló en efectivo la totalidad del pasivo por los SARs I y II

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró nuevos acuerdos SAR 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 cuotapartes de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Al inicio del ejercicio	98.780	79.439
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	2.016	9.800
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	1.718	9.541
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>102.514</u></u>	<u><u>98.780</u></u>

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y provisiones 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.

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-03-2020</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</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>1.375.089</u>

Al 31 de marzo de 2020, el capital social emitido, suscripto e integrado de la Sociedad asciende a 4.630.788.

Con fecha 19 de febrero de 2019, los cuotapartistas de la Sociedad realizaron aportes de capital en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad que ascendió a 463.200, emitiéndose 463.200.000 cuotas de valor nominal 1. El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 256.146 al 31 de marzo de 2020.

Con fecha 30 de septiembre 2019, los cuotapartistas de la Sociedad realizaron suscripciones de capital en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad que ascendió a 2.792.499, emitiéndose 2.792.498.724 cuotas de valor nominal 1. Dicha suscripción de capital fue integrada con los saldos acumulados de la Reserva Especial descrita en Nota 22 b). El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 768.538 al 31 de marzo de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente:

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	1	1
Total	1	1
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	48	60
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	1.224.320	1.225.765
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	56.750	35.364
Total	1.281.118	1.261.189
	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2019 al 31-03-2019
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(21.261)	-
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(129)	(107)
	(21.390)	(107)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

21.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.700.000	174.069	11.979	(108)	185.940
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2020	3.250.000	209.528	10.389	(108)	219.809
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.050.000	132.164	6.553	(108)	138.609
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2020	4.000.000	257.880	11.834	(183)	269.531
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2020	2.000.000	128.940	5.340	(104)	134.176
Serie Priv. 6	USD	7%	7%	11-10-2020	5.000.000	322.350	10.655	-	333.005
					19.000.000	1.224.931	56.750	(611)	1.281.070

Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las "Obligaciones Negociables"), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de USD 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

Con fecha 5 de agosto de 2019 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses).

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 5.000.000 (cinco millones de dólares estadounidenses).

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 y Serie Priv. 4 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales y bajo el NPA suscripto con DFC de fecha 22 de agosto de 2019.

21.2. 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 PLALLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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.

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-03-2019</u>
Beneficios de corto plazo	17.200_	20.285
Pagos basados en acciones	(29.691)	15.282
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(12.491)	35.567

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

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

a) Reserva legal

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. La reunión de Socios de fecha 16 de abril de 2020 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, constituyó dicha reserva por la suma de 17.633 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS (Cont.)

b) Reserva especial - Resolución General N° 609/2012 de la CNV

De acuerdo a lo indicado por la Resolución General N° 609/2012 de la CNV, el ajuste inicial por la implementación de las NIIF, el cual se encuentra incluido en el saldo de resultados no asignados al 31 de diciembre de 2016, deberá ser asignado a una reserva especial. La reunión de Socios de fecha 17 de abril de 2018 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, constituyó dicha reserva especial, la que no puede desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los cuotapartistas de la Sociedad, pero sí para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados no asignados. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se capitalizó la totalidad del saldo de la mencionada reserva el cual ascendía a 2.792.499.

23. 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.

El 1 de enero de 2019, la Sociedad ha hecho uso de la opción del método retrospectivo modificado que le permite aplicar los requerimientos de la nueva norma desde la fecha de aplicación inicial y, por lo tanto, no ha ajustado las cifras del ejercicio anterior.

Al 31 de marzo de 2020 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 9,18% en dólares.

El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho arrendamiento. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Parque Mercado Central se utilizó una tasa de interés en dólares del 12,55%.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

<u>Al 31 de diciembre</u>	<u>Monto</u>
2020	12.556
2021	15.560
2022	14.334
2023	13.211
En adelante	<u>40.377</u>
	<u>96.038</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 y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2028. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

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

<u>Al 31 de diciembre</u>	<u>Monto</u>
2020	1.304.695
2021	1.488.792
2022	1.467.558
2023	1.314.465
2024	1.116.358
En adelante	<u>4.098.709</u>
	<u>10.790.577</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de marzo de 2020:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables - UVAs (mencionado en la Nota 14.3.1), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre los inmuebles de la Sociedad (Parque Pacheco ubicado en el distrito de Tigre, Parque Tortugas ubicados en el distrito de Escobar y Parque Echeverría ubicado en el distrito de Esteban Echeverría) por hasta 1.113 millones.
- fondos en garantía sobre ciertas sumas variables de dinero a ser mantenidas en ciertos tipos de inversiones (ver Nota 14.3.3.1).
- la prenda de la totalidad de las cuotapartes de la Sociedad.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de ciertos contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte.

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (ex OPIC) (mencionado en la Nota 14.3.3.2), 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 en virtud de los contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte 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 Banco First Republic.

25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Tal como se menciona en Nota 14.3.2.2, con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercer serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000.

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 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 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

26. LIBROS RUBRICADOS

A raíz de las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio implementadas por el gobierno nacional debido a la situación descripta en la Nota 1, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, los mismos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances. Adicionalmente, se encuentran pendiente la transcripción de las operaciones correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2020 en el Libro Diario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE MARZO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2020					2019
	Valores de origen					
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Al cierre del ejercicio			
Mejoras de oficina	8.125	12.724	20.849			
Instalaciones	55.629	8.787	64.416			
Equipos	6.335	-	6.335			
Maquinarias y herramientas	8.378	335	8.713			
Totales 31-03-2020	78.467	21.846	100.313			
Totales 31-12-2019	35.039	43.428	78.467			

Cuenta principal	2020					2019
	Depreciaciones					
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Del ejercicio (Anexo B)	Al cierre del ejercicio	Neto resultante	
Mejoras de oficina	2.697	36 a 60	407	3.104	17.745	5.428
Instalaciones	10.111	60	2.427	12.538	51.878	45.518
Equipos	3.149	36	526	3.675	2.660	3.186
Maquinarias y herramientas	3.563	36 a 60	364	3.927	4.786	4.815
Totales 31-03-2020	19.520		3.724	23.244	77.069	
Totales 31-12-2019	10.102		9.418	19.520		58.947

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY N°
19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES
FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	2020			Total	2019
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración		Total
Electricidad, gas y comunicaciones	28.786	-	60	28.846	17.145
Impuesto sobre ingresos brutos	-	17.499	-	17.499	12.723
Gastos de mantenimiento	17.021	-	476	17.497	12.237
Otros Impuestos y tasas	14.038	97	2.663	16.798	17.131
Vigilancia y seguridad	14.681	-	-	14.681	11.401
Sueldos y cargas sociales	3.971	1.741	4.915	10.627	38.699
Honorarios	1.358	495	6.926	8.779	6.925
Alquileres	3.097	-	2.765	5.862	1.847
Depreciación de propiedad, planta y equipo	2.504	-	1.220	3.724	1.718
Seguros	3.644	-	-	3.644	2.344
Movilidad, viáticos y representación	485	-	462	947	589
Beneficios al personal	168	-	460	628	670
Promoción y publicidad	-	567	-	567	2.072
Amortización de activos intangibles	9	-	363	372	281
Gastos bancarios	-	-	379	379	344
Responsabilidad social empresarial	-	66	-	66	308
Incobrables	-	-	-	-	321
Diversos	764	402	946	2.112	1.438
Total al 31-03-2020	90.526	20.867	21.635	133.028	
Total al 31-03-2019	60.477	17.708	50.008		128.193

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2020			2019
	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	1.060	64,47	68.338
Otros activos	USD	6.318	64,47	407.294
Total del activo no corriente		7.378		475.632
Activo corriente				
Efectivo	USD	1.910	64,47	123.154
Inversiones transitorias	USD	11.260	64,47	725.900
Otros activos	USD	7	64,47	471
Total del activo corriente		13.177		849.525
Total del activo		20.555		1.325.157
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD	40.000	64,47	2.578.800
Depósitos	USD	3.147	64,47	202.906
Total del pasivo no corriente		43.147		2.781.706
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD	20.567	64,47	1.325.935
Depósitos	USD	462	64,47	29.769
Remuneraciones y cargas sociales	USD	1.579	64,47	101.821
Deudas con partes relacionadas	USD	19.880	64,47	1.281.680
Total del pasivo corriente		42.488		2.739.205
Total del pasivo		85.635		5.520.911
Posición neta		(65.080)		(4.195.754)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2020.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-05-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

LEONEL G. TREMONTI
 Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

RESEÑA INFORMATIVA POR LOS PERÍODOS INTERMEDIOS FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020, 2019 Y 2018.

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautec, Tecnipisos, Caputo, entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de los parques logísticos (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otras), y a alquilar espacio de depósito 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”) locales e internacionales.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer trimestre del año 2020:

- El 30 de enero de 2020 se firmó un contrato de locación a 10 años con OCASA para el Predio Ciudad por 27.382 m². Con este cliente, Plaza ocupó la totalidad de la nave desarrollada en dicho Predio.

La Compañía se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída esperada en el nivel de actividad general del año 2020 provocado como consecuencia de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional en respuesta al COVID-19. Las medidas que comenzaron el 20 de marzo de 2020, y que continúan a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Condensados, afectaron levemente la operación de los Parques, debido a que el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio de la cuarentena obligatoria. Con el correr de las semanas, la totalidad de los clientes de la Compañía han vuelto a operar de manera completa (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

Durante el transcurso del primer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ha entregado los siguientes depósitos:

- Ciudad: con fecha 31 de enero de 2020, OCASA ha tomado posesión del espacio ocupado en dicho Predio

La Sociedad se encuentra finalizando su actual Plan de inversión. Una vez finalizado, contará con 405.247 m² de superficie de depósito alquilable (en la actualidad se componen de 392.625 m² finalizados, y 12.622 m² aun en desarrollo) y los 221.708 m² disponibles como Landbank (para mayores detalles, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La finalización de dicho Plan de Inversión se encontró levemente afectada como consecuencia del COVID-19 (ya que solamente restaba desarrollar una cantidad relativamente baja de metros cuadrados).

Financiamiento

U.S Development Finance Corporation (“DFC” previamente Overseas Private Investment Corporation “OPIC¹”)

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”) 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 OPIC, 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 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por veinte millones de dólares estadounidenses (USD 20.000.000) con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables es del 5,16% fija anual.

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

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 veinte millones de dólares estadounidenses (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 en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables es del 5,22% fija anual.

Préstamos con partes relacionadas

Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las “Obligaciones Negociables”), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil (USD 2.050.000).

¹ Durante el año 2019, el gobierno de USA inició un proceso para reconvertir la Agencia de OPIC en una entidad con un mayor enfoque en cuestiones de desarrollo. Esto es efectivo a partir del 1 de enero de 2020, fecha a partir de la cual OPIC pasó a llamarse U.S. International Development Finance Corporation “DFC”.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

Con fecha 5 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de cuatro millones de dólares estadounidenses (USD 4.000.000) y dos millones de dólares estadounidenses (USD 2.000.000) respectivamente ampliable hasta la suma de once millones de dólares estadounidenses (USD 11.000.000).

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de cinco millones de dólares estadounidenses (USD 5.000.000), las cuales fueron integradas en efectivo.

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3, Serie Priv. 4 y Serie Priv. 5 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad. La tasa de interés de todas las Obligaciones Privadas es 7% fija anual.

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales y bajo el NPA suscripto con OPIC de fecha 22 de agosto de 2019

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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 cinco millones de dólares estadounidenses (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. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables es del 4,51% fija anual.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Activo corriente	1.295.724	895.778	1.675.183
Activo no corriente	22.577.787	23.059.032	12.985.255
Total del activo	23.873.511	23.954.810	14.660.438
Pasivo corriente	3.462.058	3.361.385	1.378.084
Pasivo no corriente	7.599.936	7.226.521	4.579.232
Total del pasivo	11.061.994	10.587.906	5.957.316
Patrimonio neto total	12.811.517	13.366.904	8.703.122

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto al mismo período del año 2019 por 400 millones está dada principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 662 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 172 millones (125 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 5 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo por 178 millones, disminución en 177 millones del depósito en garantía (68 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente), menor saldo en créditos por ventas de 84 millones.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 779 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 829 millones, menores saldos de caja por 247 millones, menor saldo de créditos fiscales por 14 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de depósito en garantía por 177 millones (90 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 131 millones e incremento en otros activos por 3 millones.

La disminución de 481 millones del activo no corriente del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 respecto al mismo período del año 2019 anterior está dada principalmente por: una disminución de 902 millones de las propiedades de inversión, un menor crédito fiscal por 125 millones, compensado parcialmente por un incremento en otros activos de 431 millones, mayor saldo en depósitos en garantía por 68 millones, además de un incremento de 47 millones en propiedad, planta y equipo.

El incremento de 10.074 millones en el activo no corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 está dado por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 10.140 millones, aumento de créditos fiscales por 101 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 12 millones, activos intangibles por 6 millones, parcialmente compensados con la disminución de otros activos por 95 millones, y la disminución del depósito en garantía por 90 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha de año anterior por 474 millones está dado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.281 millones, mayores deudas financieras por 528 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 46 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 16 millones de pesos, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 2 millones y cargas fiscales por 1 millón, compensado parcialmente por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas en 1.400 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 4.630 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 2.854, mayor saldo del impuesto diferido por 1.446 millones, mayores deudas comerciales por 266 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 46 millones, parcialmente compensados por un menor saldo de cargas fiscales por 34 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 555 millones con respecto al mismo período del año anterior está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 3.772 millones, compensado parcialmente con un incremento en la reserva facultativa de 3.034 millones, en la reserva legal de 165 millones y en otras reservas por 18 millones.

Para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, el patrimonio neto se incrementó en 4.664 millones por los siguientes cambios cuantitativos entre los períodos 2019 y 2018, a saber: por el resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al el 31 de marzo de 2019 por 3.645 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 976 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 43 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los períodos anteriores de 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el		
	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(241.910)	835.705	483.657
RECPAM	435.772	646.201	103.071
Resultados financieros	(613.317)	(716.356)	(168.642)
Impuesto a las ganancias del período	85.415	(162.297)	(169.907)
Resultado neto del período			
- (Pérdida)/ Ganancia	(334.040)	603.253	248.179

El resultado operativo del período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 1.078 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.248 millones, parcialmente compensado por mayores

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

ingresos por 135 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos por 35 millones.

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 352 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto del incremento en los ingresos por 148 millones, mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 226 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y gastos operativos por 22 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 210 millones inferior al mismo período del año anterior.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 543 millones superior al mismo período del año 2018.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el período anterior disminuyó 103 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 162 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 48 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamos en UVAs en 43 millones y una ganancia por recompra de ON Clase I por 26 millones, compensado parcialmente por una mayor pérdida por venta de bonos por 115 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 40 millones, una pérdida de 21 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

La pérdida por resultados financieros al 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018 aumentó 548 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 343 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 138 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 64 millones, mayores intereses sobre préstamos por 7 millones, menor ganancia por 6 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, parcialmente compensado con menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 1 millón.

El resultado por impuesto a las ganancias disminuyó en 248 millones como consecuencia pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del 2018 disminuyó 8 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el		
	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Fondos generados por las actividades operativas	378.448	90.469	386
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(33.136)	(1.048.281)	(390.474)
Fondos (aplicados a) / generados en las actividades de financiación	(223.401)	491.491	411.110
Total de fondos generados / (aplicados) durante el período	121.911	(466.321)	21.022

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año 2019 presentan un incremento de 288 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 154 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 191 millones (compuesto por un incremento de 168 millones de créditos fiscales y 47 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 24 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 57 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 37 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 10 millones, menor saldo de depósitos, menor saldo en anticipos de clientes por 9 millones y disminución de 1 millón en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año 2018 presentan un aumento de 90 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 117 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) el aumento de pasivos operativos por 28 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 28 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 22 millones, parcialmente compensado por una menor variación del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 19 millones y menor variación de cargas fiscales por 3 millones), y, (iii) parcialmente compensado con el aumento de activos operativos por 55 millones (compuesto por mayor aumento de: créditos por ventas por 71 millones, otros créditos por 22 millones y créditos fiscales por 15 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por 53 millones).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el período anterior presenta un incremento de 1.015 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 823 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 207 millones, compensados parcialmente por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 15 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año 2018 presentan un incremento de 658 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 387 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 52 millones, mientras que al 31 de marzo de 2019 se habían recibido cobros por 335 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 264 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 6 millones y mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 1 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación disminuyeron en 715 millones por el período finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 720 millones, pagos de arrendamientos por 4 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 8 millones y liberación de depósito en garantía por 1 millón.

En lo que respecta a las actividades de financiación, por el período finalizado el 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, los fondos generados por éstas aumentaron en 80 millones principalmente por las mayores integraciones de capital por 261 millones, la liberación de depósitos en garantía por 12 millones parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 123 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 58 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 12 millones.

d) Índices comparativos con el ejercicio anterior:

	Por el período de tres meses finalizado el		
	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Activo corriente/Pasivo corriente(1)	0,37	0,38	0,49
Patrimonio neto total/Pasivo total	2,97	1,26	1,46
Activo no corriente/Total del Activo	0,95	0,96	0,89
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	-0,03	0,05	0,03

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2020
Total de hectáreas (1)	112,76
M ² de depósito alquilable	392.000
M ² de depósito en desarrollo	12.600
M ² de Landbank (1) (2)	221.708
Cantidad de localizaciones (1)	6
Cantidad de clientes	19

(1) Incluye concesiones de los Parques Ciudad y Mercado Central

(2) Expresado en m² desarrollables

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

Durante el primer trimestre de 2020, la propagación del COVID ha impactado a un gran número de países con un importante nivel de gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a COVID-19 una pandemia mundial. El Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020, que fue prorrogada sucesivamente hasta el 24 de mayo de 2020, inclusive, con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19. La Gerencia de la Sociedad ha tomado medidas con el objetivo de asegurar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones, y preservar su situación financiera.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Condensados, no es posible prever el impacto ni la duración de dicha situación de volatilidad e incertidumbre, ni el efecto que las medidas adoptadas y aquellas que puedan ser adoptadas en el futuro puedan tener, pero podrían afectar negativamente a los resultados, situación financiera y flujos de fondos de la Sociedad.

En línea con, y pese a, este contexto y teniendo en cuenta que se trata de un negocio con visión a largo plazo, la Sociedad continúa, llevando a cabo (si bien pausado brevemente) su plan de inversión que incluye la finalización de las obras actualmente en curso en su Predio ubicado en Tortugas. Asimismo, la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para poder afianzar su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística.

El año 2020 arrancó marcado por una importante entrega comercial a OCASA en el Predio Ciudad. Pese al actual contexto desencadenado por el COVID-19, las perspectivas comerciales de la Sociedad están marcadas por continuar trabajando en la expansión de su pipeline de clientes / obras para colocar los metros adicionales de depósito que están en desarrollo y que aún no tienen un cliente identificado. En términos de la operación de los Parques, con el correr de las semanas luego de la instauración de las medidas de aislamiento social y preventivo obligatorio, la totalidad de los clientes de la Compañía han vuelto a operar de manera completa (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

En términos de financiamiento, la Sociedad podrá acceder al mercado de capital de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables a la vez que cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión. A su vez, ha obtenido recientemente el último tramo del financiamiento por USD 5.000.000 por parte de DFC.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de mayo de 2020.

INFORMACIÓN ADICIONAL A LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA CNV

(cifras expresadas en miles de pesos)

1. Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad:
 - a. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones que no estén explicados en notas a los estados financieros.
 - b. No existen modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares que no hayan sido adecuadamente reveladas en las notas a los estados financieros condensados y que afecten la comparabilidad de los estados financieros condensados al 31 de marzo de 2020.
2. La clasificación de los saldos de inversiones, créditos y deudas de acuerdo con su vencimiento se detallan en el siguiente cuadro:

	<u>Inversiones transitorias</u>	<u>Créditos por ventas</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Créditos fiscales</u>	<u>Depósitos en garantía</u>	<u>Otros créditos</u>
Sin Plazo	-	-	-	-	-	1
Con Plazo establecido						
Vencidos						
Hasta 30 días	-	21.490	-	-	-	-
Entre 30-60 días	-	5.092	-	-	-	-
Entre 60-180 días	-	5.912	-	-	-	-
Entre 180-365 días	-	-	-	-	-	-
En más de 365 días	-	181	-	-	-	-
Previsión	-	(2.951)	-	-	-	-
Subtotal	<u>-</u>	<u>29.724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>29.724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
A vencer						
Hasta 30 días	-	67.184	919	25.265	-	-
Entre 30-60 días	76	-	7.469	27.281	-	-
Entre 60-180 días	-	-	3.489	120.559	-	-
Entre 180-365 días	725.901	-	5.038	137.313	-	-
En más de 1 año	-	-	439.603	117.311	68.338	-
Subtotal	<u>725.977</u>	<u>67.184</u>	<u>456.518</u>	<u>427.729</u>	<u>68.338</u>	<u>-</u>
Total	<u>725.977</u>	<u>96.908</u>	<u>456.518</u>	<u>427.729</u>	<u>68.338</u>	<u>1</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

	Deudas financieras	Depósitos y anticipos de clientes	Cargas fiscales	Remuneraciones y cargas sociales	Otros pasivos y deudas con partes relacionadas	Deudas comerciales y otras cuentas por pagar
Sin plazo	-	-	-	-	48	-
A vencer						
Hasta 30 días	127.168	-	8.387	3.379	-	91.855
Entre 30-60 días	162.977	509	8.350	-	-	-
Entre 60-180 días	132.052	4.497	-	108.355	-	-
Entre 180-365 días	1.511.974	21.437	-	-	1.281.070	-
Más de 1 año	4.002.623	213.376	176	-	-	-
Subtotal	5.936.794	239.819	16.913	111.734	1.281.070	91.855
Total	5.936.794	239.819	16.913	111.734	1.281.118	91.855

3. Las inversiones, créditos y deudas se clasifican de la siguiente manera:

a. Créditos e inversiones

	31-03-2020		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	77	573.391	573.468
En moneda extranjera	725.900	476.103	1.202.003
Total	725.977	1.049.494	1.775.471

b. Deudas

	31-03-2020		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	1.984.292	173.030	2.157.322
En moneda extranjera	5.186.415	334.496	5.520.911
Total	7.170.707	507.526	7.678.233

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

4. Los créditos y deudas con sociedades relacionadas se componen de la siguiente manera:

	<u>31-03-2020</u>
Saldos	
Activo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	1
Total	<u>1</u>
Pasivo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	48
PLA II	1.281.070
Total	<u>1.281.118</u>

Los porcentajes de participación en Sociedades del Art.33 de la Ley N° 19.550 en el capital y en el total de votos: esta información no resulta aplicable a la Sociedad.

5. Al 31 de marzo 2020 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 54 y con gerentes ascienden a 5.
6. Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad posee o tiene derechos sobre los inmuebles incluidos en la Nota 10, en los rubros Propiedades de Inversión – terminadas, Propiedades de Inversión – en construcción y Propiedades de Inversión – terrenos para futuros desarrollos.
7. Al final de cada período, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o de una unidad generadora de efectivo (CGU) menos los costos de venta y su valor en uso. El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excediese su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y se reconoce la pérdida por deterioro del valor hasta su importe recuperable.
8. Seguros: la Sociedad cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza de cobertura de responsabilidad civil para sus Directores y Gerentes (“D&O”) la cual incluye representantes legales y apoderados. Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad no poseía ninguna póliza de seguro que cubriera riesgos ambientales potenciales. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. La Sociedad tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave. Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Sociedad requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y seguros de riesgos del trabajo. Si bien

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

la Sociedad se ha visto involucrada como demandada solidaria en juicios iniciados por empleados de sus subcontratistas en el pasado, estos han sido cubiertos en general por seguros de los subcontratistas o pagados por estos, dado que los contratos establecen una indemnidad a favor de la Sociedad en estos casos.

A la fecha de emisión del presente documento, la Sociedad posee los siguientes seguros contratados con relación a Todo Riesgo Operativo y Responsabilidad Civil:

Tipo de seguro	Aseguradora	Ubicación	Suma total asegurada (en millones de USD)
Todo riesgo operativo	ZURICH	Pacheco	34,9
Todo riesgo operativo	ZURICH	Pilar	45,6
Todo riesgo operativo	ZURICH	Tortugas	39,9
Todo riesgo operativo	ZURICH	Esteban Echeverría	38,1
Todo riesgo operativo	ZURICH	Mercado Central	39,9
Todo riesgo operativo	ZURICH	Ciudad	20,6
Responsabilidad civil Directores y Gerentes	La Meridional		10,0
Responsabilidad civil	ZURICH		2,0

9. Condiciones, circunstancias o plazos para la cesación de las restricciones a la distribución de los resultados no asignados, incluyendo las que se originan por la afectación de la reserva legal para absorber pérdidas finales y aún están pendientes de reintegro.

a. Reserva Legal

De acuerdo con 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 ajustado. La reunión de Socios de fecha 16 de abril de 2020 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, constituyó dicha reserva por la suma de 17.633 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

b. Reserva especial - Resolución General N° 609/2012 de la CNV

De acuerdo a lo indicado por la Resolución General N° 609/2012 de la CNV, el ajuste inicial por la implementación de las NIIF, el cual se encuentra incluido en el saldo de resultados no asignados al 31 de diciembre de 2016, deberá ser asignado a una reserva especial. La reunión de Socios de fecha 17 de abril de 2018 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, constituyó dicha reserva especial, la que no puede desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los cuotapartistas de la Sociedad, pero sí para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados no asignados. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se capitalizó la totalidad del saldo de la mencionada reserva que ascendió a 2.792.499.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

10. Contingencias positivas y negativas: la Sociedad no tiene contingencias materiales al 31 de marzo de 2020.
11. Adelantos irrevocables a cuentas de futuras suscripciones: esta información no es aplicable a la Sociedad.
12. Participaciones en otras sociedades: esta información no es aplicable a la Sociedad.
13. Valores corrientes: fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes de propiedades de inversión. Esta información consta en Nota 10 a los estados financieros condensados.
14. Inventario físico de bienes de cambio: esta información no es aplicable a la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente