



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),
RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.**

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
AL 30 DE JUNIO DE 2020
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	61
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA CNV.....	71

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 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: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. (“la Sociedad”), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, (b) el estado de resultado integral por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2020, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

Responsabilidad del auditor

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

que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Tal como se menciona en la nota 27. 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.
- c) La información contenida en el punto II de la “Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018” y en la “Información adicional a las notas a los estados financieros y Art.N°12, Capítulo III, Título IV, de las NORMAS (N.T. 2013) de la CNV”, presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de junio de 2020 adjuntos y al 30 de junio de 2019 y 2018, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 12 de agosto de 2019 y 9 de agosto de 2018, 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.

- d) Al 30 de junio 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 \$1.204.494, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
14 de agosto 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

Leandro N. Alem 855 Piso 16,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PRESENTES

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 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 seis meses finalizado al 30 de junio de 2020 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

(i) Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2020 y de 2019;

(ii) Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019;

(iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2020 y de 2019;

(iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019, y

(v) Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes a los períodos de seis meses finalizado al 30 de junio 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 debida diligencia y 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 E&Y-Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada el 14 de agosto 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 empresariales de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia de la Sociedad, es decir no hemos evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia de la Sociedad relacionadas a cuestiones empresariales, relativas a la administración, financiación y comercialización. Asimismo, hemos asumido la debida diligencia y corrección del trabajo realizado por la Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. en la confección de la documentación correspondiente a los Estados Contables Especiales.

III. CONCLUSIÓN

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

- (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 relevantes y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y
- (iii) no merecen objeciones por parte de esta Comisión Fiscalizadora.

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

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

Por la **Comisión Fiscalizadora:**

Pablo Murray

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 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: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Plaza Cataluña 20, 9º piso, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de junio de 2020: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE JUNIO DE 2020
(Nota 21)**

<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 14-08-2020
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
SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO 2020 Y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Nota/Anexo	6 meses		3 meses		
	01-01-2020 al 30-06-2020	01-01-2019 al 30-06-2019	01-04-2020 al 30-06-2020	01-04-2019 al 30-06-2019	
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	
Ingresos por alquileres	3	851.315	606.824	417.162	326.729
Ingresos por servicios	3	178.403	137.781	81.697	61.333
Costos de servicios	B	(188.809)	(130.285)	(93.344)	(66.559)
Ganancia bruta		840.909	614.320	405.515	321.503
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(223.470)	(822.474)	401.788	(1.268.255)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	31.607	(487.685)	33.830	(631.819)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	41.109	(338.907)	43.765	(434.938)
(Pérdida)/ganancia neta de propiedades de inversión		(150.754)	(1.649.066)	479.383	(2.335.012)
Otros ingresos operativos	4	4.187	4.872	2.105	4.637
Gastos de comercialización	B	(49.456)	(42.102)	(27.466)	(23.441)
Gastos de administración	B	(57.797)	(89.432)	(34.999)	(36.739)
Otros gastos operativos	5	(6.238)	(4.104)	(2.438)	(1.701)
Ganancia/(pérdida) operativa		580.851	(1.165.512)	822.100	(2.070.753)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		771.082	1.269.736	311.889	588.804
Ingresos financieros	6	234.735	46.026	259.515	31.746
Costos financieros	7	(1.318.228)	(1.094.775)	(683.064)	(301.022)
Ganancia/(pérdida) antes del impuesto a las ganancias		268.440	(944.525)	710.440	(1.751.225)
Impuesto a las ganancias del período	8	(105.835)	285.653	(195.840)	456.673
Ganancia/(pérdida) neta del período		162.605	(658.872)	514.600	(1.294.552)

Las Notas 1 a 27 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 14-08-2020
 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 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	30-06-2020 (No auditado)	31-12-2019 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	20.647.035	20.798.933
Propiedades de inversión - en construcción	10	1.019.185	974.987
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.922.712	1.881.603
Activos intangibles	11	6.009	6.695
Propiedad, planta y equipo	12	81.003	62.116
Depósitos en garantía	14.3.2.2	82.931	72.113
Créditos fiscales	13	57.018	150.516
Otros activos	15	468.674	439.878
Total Activo No Corriente		<u>24.284.567</u>	<u>24.386.841</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	347.297	303.254
Otros créditos	14.2	1	1
Otros activos	15	22.039	12.358
Créditos por ventas	14.1	108.241	92.131
Inversiones transitorias	16	937.156	1.396.208
Efectivo y equivalentes	18	585.628	36.652
Total Activo Corriente		<u>2.000.362</u>	<u>1.840.604</u>
Total Activo		<u>26.284.929</u>	<u>26.227.445</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	21	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		5.162.798	5.162.798
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		71.582	71.582
Reserva facultativa		3.569.822	3.204.987
Reserva legal		295.619	276.417
Otras reservas	19	111.725	104.090
Resultados no asignados		162.605	384.037
Total Patrimonio Neto		<u>14.018.391</u>	<u>13.848.151</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	4.554.183	4.333.015
Depósitos y anticipos de clientes	9	232.495	211.770
Pasivo por impuesto diferido	8	3.761.466	3.655.631
Total Pasivo No Corriente		<u>8.548.144</u>	<u>8.200.416</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	2.060.252	2.438.986
Deudas con partes relacionadas	22.1	1.470.031	1.328.911
Depósitos y anticipos de clientes	9	25.762	11.065
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	103.887	239.884
Cargas fiscales	17	10.568	16.411
Otros pasivos	14.2	72	63
Remuneraciones y cargas sociales	19	47.822	143.558
Total Pasivo Corriente		<u>3.718.394</u>	<u>4.178.878</u>
Total Pasivo		<u>12.266.538</u>	<u>12.379.294</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>26.284.929</u>	<u>26.227.445</u>

Las Notas 1 a 27 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 14-08-2020
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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO 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 23)	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 23)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	1.375.089	3.908.057	13.452	71.582	6.878	103.019	83.709	3.752.431	3.371.507	12.685.724
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(658.872)	(658.872)
Resultado integral del período, neto de impuestos									(658.872)	(658.872)
Aportes de capital	463.200	294.809	-	-	-	-	-	-	-	758.009
Reserva legal y facultativa	-	-	-	-	3.198.109	173.398	-	-	(3.371.507)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	11.249	-	-	11.249
Saldos al 30 de junio de 2019 (No auditado)	1.838.289	4.202.866	13.452	71.582	3.204.987	276.417	94.958	3.752.431	(658.872)	12.796.110
	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal (Nota 23)	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 23)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	4.630.788	5.162.798	13.452	71.582	3.204.987	276.417	104.090	-	384.037	13.848.151
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	-	162.605	162.605
Resultado integral del período, neto de impuestos									162.605	162.605
Reserva legal y facultativa (Nota 23)	-	-	-	-	364.835	19.202	-	-	(384.037)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	7.635	-	-	7.635
Saldos al 30 de junio de 2020 (No auditado)	4.630.788	5.162.798	13.452	71.582	3.569.822	295.619	111.725	-	162.605	14.018.391

Las Notas 1 a 27 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 14-08-2020
 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 SEIS MESES FINALIZADOS EL
30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	<u>30-06-2020</u>	<u>30-06-2019</u>
Actividades operativas			
Ganancia/(pérdida) neta del período		162.605	(658.872)
Ajustes para conciliar la ganancia / (pérdida) neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	105.835	(285.653)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	8.842	4.612
Deudores incobrables	B	-	445
Ganancia neta de propiedades de inversión		150.754	1.649.066
Ingresos financieros	6	(234.735)	(46.026)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(771.082)	(1.269.736)
Costos financieros	7	1.318.228	1.094.775
(Recupero) provisión de beneficios a empleados	19	(13.129)	14.741
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		73.132	(399.700)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes		(27.502)	214.663
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>772.948</u>	<u>318.315</u>
Actividades de inversión			
Cobros netos de inversiones transitorias		218.051	2.650
Pagos por operaciones con derivados, neto	7	(2.269)	-
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(26.944)	(10.290)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(99)	(943)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(234.576)	(1.766.228)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(45.837)</u>	<u>(1.774.811)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		345.360	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas	23.1	-	360.661
Pago de préstamos		(305.121)	(270.768)
(Pago) liberación de depósito en garantía		(8.244)	5.048
Integración de aportes de capital social	21	-	758.009
Pagos por arrendamientos		(7.420)	(3.491)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(193.780)	(104.320)
Flujo neto de efectivo (aplicado en)/procedente de las actividades de financiación		<u>(169.205)</u>	<u>745.139</u>
Aumento neto (disminución neta) del efectivo		557.906	(711.357)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		12.285	52.526
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(21.215)	(119.612)
Efectivo al 1 de enero		36.652	878.584
Efectivo al 30 de junio		<u>585.628</u>	<u>100.141</u>

Las Notas 1 a 27 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del período la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC (“PLAII LLC”)) y el restante 0,37% es propiedad de PLAII LLC. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Plaza Cataluña 20, piso 9, Barcelona, España.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2020, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 1.718.032 (cuyo monto se reduce a 248.001 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas).

Tal como se explica más detalladamente en la Nota 14.3, el 7 de julio de 2020 la Sociedad emitió una nueva serie de Obligaciones Negociables, la Clase 4 en UVAs con vencimiento a los 24 meses de su fecha de emisión con la cual canceló el préstamo sindicado descrito en la Nota 14.3.1, el cual incluía pasivos corrientes por 552.789 al 30 de junio de 2020. Luego de dicha cancelación, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 912.940 (dicho monto se convierte en un exceso de activos corrientes sobre pasivos corrientes de 557.091 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas).

Situación por el COVID-19

Durante el primer semestre 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 16 de agosto 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 agosto 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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 13,59% y 22,4% en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 período.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.2.2 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>6 meses</u>		<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2020</u> <u>al 30-06-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 30-06-2019</u>	<u>01-04-2020</u> <u>al 30-06-2020</u>	<u>01-04-2019</u> <u>al 30-06-2019</u>
Ingresos por alquileres	851.315	606.824	417.162	326.729
Ingresos por servicios	178.403	137.781	81.697	61.333
Total ingresos por alquileres y servicios	<u>1.029.718</u>	<u>744.605</u>	<u>498.859</u>	<u>388.062</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2020	01-01-2019	01-04-2020	01-04-2019
	al 30-06-2020	al 30-06-2019	al 30-06-2020	al 30-06-2019
Servicios administrativos, netos de costos	4.187	1.720	2.105	1.691
Multas y compensaciones comerciales	-	2.933	-	2.933
Diversos	-	219	-	13
Total otros ingresos operativos	4.187	4.872	2.105	4.637

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2020	01-01-2019	01-04-2020	01-04-2019
	al 30-06-2020	al 30-06-2019	al 30-06-2020	al 30-06-2019
Consultoría y honorarios profesionales	3.145	394	869	4
Remuneraciones y cargas sociales	1.396	1.188	761	641
Otros impuestos	226	446	11	349
Intereses	25	79	3	76
Diversos	1.446	1.997	794	631
Total otros gastos operativos	6.238	4.104	2.438	1.701

6. INGRESOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2020	01-01-2019	01-04-2020	01-04-2019
	al 30-06-2020	al 30-06-2019	al 30-06-2020	al 30-06-2019
Resultado por venta de bonos	125.454	10.811	223.902	8.284
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	76.073	-	23.806	-
Resultado por recompra de ON Clase I (Nota 14.3.2.1)	18.501	-	-	-
Intereses ganados por plazos fijos	10.106	-	10.106	-
Resultado por tenencia de bonos	2.634	30.450	2.634	18.717
Intereses ganados	1.967	4.765	(933)	4.745
Total ingresos financieros	234.735	46.026	259.515	31.746

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-06-2020	01-01-2019 al 30-06-2019	01-04-2020 al 30-06-2020	01-04-2019 al 30-06-2019
Diferencia de cambio, neta	712.783	415.978	389.347	(88.620)
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	323.419	524.947	130.376	286.589
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	184.125	107.241	91.302	57.459
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 22)	91.091	2.045	68.687	2.045
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	-	37.364	-	38.638
Resultado por derivados	2.269	-	2.269	-
Honorarios profesionales	2.020	2.401	20	1.317
Otros impuestos	1.531	1.426	866	695
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	570	-	148	-
Diversos	420	3.373	49	2.899
Total costos financieros	1.318.228	1.094.775	683.064	301.022

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	6 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-06-2020	01-01-2019 al 30-06-2019	01-04-2020 al 30-06-2020	01-04-2019 al 30-06-2019
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(105.835)	285.653	(195.840)	456.673
Impuesto a las ganancias del período	(105.835)	285.653	(195.840)	456.673

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 seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, es la siguiente:

	6 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-06-2020	01-01-2019 al 30-06-2019	01-04-2020 al 30-06-2020	01-04-2019 al 30-06-2019
Resultado antes de Impuestos	268.440	(944.525)	710.440	(1.751.225)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%	30%	30%
Impuesto a las ganancias	(80.532)	283.358	(213.132)	525.368
(Gastos) ganancias no deducibles impositivamente	22.019	(52.187)	11.255	(30.676)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	(47.322)	54.482	6.037	(38.019)
Cargo por impuesto a las ganancias del período	(105.835)	285.653	(195.840)	456.673

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y el cargo a resultados para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>Activo / (pasivo) por impuesto diferido</u>		<u>Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 6 meses finalizado el</u>	
	<u>30-06-2020</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>30-06-2020</u>	<u>30-06-2019</u>
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(4.025.852)	(3.968.264)	(57.588)	236.089
Ajuste sobre la compra de propiedad de inversión	(14.571)	(16.552)	1.981	4.660
Gastos diferidos de préstamos	(13.206)	(17.858)	4.652	5.728
Quebrantos impositivos	780.880	782.075	(1.195)	50.202
Valor actual de instrumentos financieros	47.587	76.786	(29.199)	(12.864)
Otros gastos diferidos	12.581	44.773	(32.192)	1.883
Ajuste por inflación impositivo diferido	(548.959)	(557.415)	8.456	-
Diversos	74	824	(750)	(45)
Cargo por impuesto diferido			<u>(105.835)</u>	<u>285.653</u>
Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(3.761.466)</u>	<u>(3.655.631)</u>		

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Al inicio del ejercicio	(3.655.631)	(3.345.970)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período/ejercicio	<u>(105.835)</u>	<u>(309.661)</u>
Al cierre del período/ ejercicio	<u>(3.761.466)</u>	<u>(3.655.631)</u>

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⁾	369.575	2025
	<u>3.139.177</u>	

(1) Estimado por el período finalizado el 30 de junio de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados sobre la evolución del IPC indica que dichas condiciones se alcanzarían. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	241.147	245.225
Anticipos de alquiler	10.019	11.893
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(18.671)</u>	<u>(45.348)</u>
	<u>232.495</u>	<u>211.770</u>
Corriente		
Depósitos en garantía	20.098	4.746
Anticipos de alquiler	5.833	6.673
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(169)</u>	<u>(354)</u>
	<u>25.762</u>	<u>11.065</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.

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	20.798.933	14.155.723
Transferencia desde obras en construcción	-	5.786.180
Gastos capitalizados	71.572	292.901
(Pérdida)/Ganancia por revaluó	<u>(223.470)</u>	<u>564.129</u>
Saldo al cierre del período/ ejercicio	<u>20.647.035</u>	<u>20.798.933</u>

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

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Pilar	4.588.496	4.493.724
Parque Esteban Echeverría	3.881.148	3.805.658
Parque Tortugas	3.870.720	3.747.559
Parque Pacheco	3.283.013	3.215.896
Parque Mercado Central	3.031.260	3.375.633
Parque Ciudad	<u>1.992.398</u>	<u>2.160.463</u>
Total	<u>20.647.035</u>	<u>20.798.933</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

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.

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	55,6	789,5	54,5	800,8
Parque Esteban Echeverría	70.100	55,6	789,7	54,7	803,8
Parque Pacheco	59.800	54,9	779,2	53,8	790,5
Parque Tortugas	63.500	61,0	866,4	59,7	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 30 de junio 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

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.
- 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 30 de junio de 2020	(320.506)	442.831

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 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. Al 30 de junio de 2020 se estima necesario incurrir 9.864 para su finalización.

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. Al 30 de junio de 2020 se estima necesario incurrir 28.184, para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	40,70	577,58	46,9	665,60
Parque Ciudad	41.300	48,93	694,37	55,25	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

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del ejercicio	974.987	4.490.954
Gastos capitalizados (costo de construcción)	11.325	2.380.183
Intereses capitalizados	1.266	134.022
Transferencia hacia obras terminadas	-	(5.786.180)
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	-	(6.565)
Bajas (Nota 15)	-	(15.129)
Ganancia/(pérdida) por revalúo	31.607	(222.298)
Saldo al cierre del período/ejercicio	1.019.185	974.987

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

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Parque Tortugas	693.005	665.406
Parque Esteban Echeverría	122.886	118.198
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	815.891	783.604
Parque Mercado Central	203.294	191.383
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	203.294	191.383
Total	1.019.185	974.987

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios

Al 30 de junio 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>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	1.881.603	3.590.761
Bajas (Nota 14.4)	-	(1.785.455)
Transferencia a propiedades de inversión en construcción	-	6.565
(Pérdida)/Ganancia por revaluó	41.109	69.732
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>1.922.712</u></u>	<u><u>1.881.603</u></u>

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

	Área terreno (m2) al	Valor razonable por m ²			
		30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019				
Parque Pacheco	95.357	8,3	118,1	8,1	119,7
Parque Pilar	130.684	4,2	60,3	4,2	61,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	4,3	61,7	4,3	62,6
Parque Tortugas	52.973	8,7	124,0	8,5	125,7

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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.)

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	793.380	11.260	776.370	11.260
Parque Pilar	555.013	7.877	542.752	7.877
Parque Tortugas	279.021	3.960	273.077	3.960
Parque Esteban Echeverría	295.298	4.191	289.404	4.191
	1.922.712	27.288	1.881.603	27.288

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

Obtenemos anualmente valuaciones independientes de nuestras propiedades de inversión sobre terrenos concesionados, o al presentarse cambios significativos en las circunstancias. Las valuaciones al 31 de marzo de 2020 fueron 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) y fueron actualizadas por la Sociedad al cierre de este período intermedio, sin cambios significativos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Pilar	5.143.509	5.036.476
Parque Tortugas	4.841.987	4.673.645
Parque Esteban Echeverría	4.299.332	4.213.261
Parque Pacheco	4.076.242	3.991.406
Parque Mercado Central (1)	3.230.697	3.564.729
Parque Ciudad (1)	1.989.053	2.145.477
Subtotal	<u>23.580.820</u>	<u>23.624.994</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	8.112	30.529
Total	<u><u>23.588.932</u></u>	<u><u>23.655.523</u></u>

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

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>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Edificios sobre terrenos propios	13.286.612	12.948.587
Edificios sobre terrenos concesionados	5.219.750	5.710.207
Terrenos construidos y en construcción	3.151.746	3.084.597
Terrenos para futuros desarrollos	1.922.712	1.881.603
Anticipos de obra y otros gastos de capital	8.112	30.529
	<u><u>23.588.932</u></u>	<u><u>23.655.523</u></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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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)	24.68 – 85.77	350,2 – 1.217,3
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3.68 – 12.12	52,3 – 172
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	31.72 – 69.90	450,2 – 992
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2.73 – 8.34	38,8 – 118,4
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	27.38 – 95.17	388,6 – 1.350,7
Parque Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3.87 – 12.72	54,9 – 180,6
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	42.37 – 84.98	601,3 – 1.206
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	1.86 – 7.67	26,3 – 108,9
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	39.91 – 41.49	566,39 – 588,78
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	48.12 – 49.73	682,88 – 705,86

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio 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.

Flujos de fondos descontados

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

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	6.695	5.709
Aumentos (1)	99	2.429
Amortización (Anexo B)	(785)	(1.443)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>6.009</u></u>	<u><u>6.695</u></u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	62.116	26.278
Aumentos	26.944	45.762
Depreciación (Anexos A y B)	(8.057)	(9.924)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>81.003</u>	<u>62.116</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>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	42.132	211.602
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	3.739
Crédito por impuesto a las ganancias	41.182	60.589
Valor actual créditos fiscales	(29.588)	(125.414)
	<u>57.018</u>	<u>150.516</u>
Corriente		
Impuesto al valor agregado	344.846	373.210
Crédito por impuesto a las ganancias	1.866	813
Otros diversos	4.779	3.882
Créditos fiscales	73.529	23.585
Valor actual créditos fiscales	(77.512)	(97.996)
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	(211)	(240)
	<u>347.297</u>	<u>303.254</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 14-08-2020
 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	108.540	95.484
Previsión para deudores incobrables	(299)	(3.353)
	<u>108.241</u>	<u>92.131</u>

Los créditos comerciales no devengan intereses y en general tienen un plazo de vencimiento 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.

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

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No vencidas	70.773	67.240
Vencidas hasta 30 días	15.269	21.814
Vencidas entre 30-60 días	7.668	206
Vencidas entre 60-180 días	13.050	6.224
Vencidas entre 180-365 días	1.660	-
Vencidas a más de 365 días	120	-
	<u>108.540</u>	<u>95.484</u>
Previsión para deudores incobrables	(299)	(3.353)
	<u>108.241</u>	<u>92.131</u>

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

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(3.353)	(1.347)
Consumo de previsión	2.652	-
Constitución de previsión para deudores incobrables	-	(3.582)
Recupero de previsión	-	499
RECPAM	402	1.077
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>(299)</u>	<u>(3.353)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 22)	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 22)	72	63
	<u>72</u>	<u>63</u>

Para términos y condiciones relacionados con créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 22.

14.3 Deudas financieras

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	1.344.908	1.567.771
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	3.131.726	2.672.525
Arrendamientos (Nota 24)	77.549	92.719
	<u>4.554.183</u>	<u>4.333.015</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	552.789	538.751
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	1.469.697	1.865.345
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	20.721	18.046
Arrendamientos (Nota 24)	17.045	16.844
	<u>2.060.252</u>	<u>2.438.986</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2020 (1)	1.788.221
2021	635.250
2022	1.411.399
2023	331.014
2024	323.141
En adelante	2.174.647
	<u>6.663.672</u>

(1) Por el período de 6 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.1 Préstamos bancarios

	Tasa de interés (anual)	TE	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
No corriente				
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	UVA + 7.82%	1.349.030	1.575.047
Subtotal - No Corriente			1.349.030	1.575.047
Gastos diferidos de préstamos, neto			(4.122)	(7.276)
Total			1.344.908	1.567.771
Corriente				
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	UVA + 7.82%	539.612	525.016
Subtotal - Corriente			539.612	525.016
Intereses a pagar			18.110	20.138
Gastos diferidos de préstamos, neto			(4.933)	(6.403)
Total			552.789	538.751

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 que se paga en cuotas trimestrales fue 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Con posterioridad al cierre de estos estados financieros condensados, el 16 de julio de 2020, la Sociedad canceló anticipada y voluntariamente el monto total del capital de este préstamo, los intereses devengados y no cancelados a dicha fecha más una comisión de precancelación de 1,25% del monto cancelado, el cual es mencionado en la Nota 26, con fondos provenientes de la emisión de una nueva Obligación Negociable Clase 4. La cancelación liberó las garantías del préstamo Sindicado, que incluían entre otras, la prenda sobre las cuotas partes de la Sociedad, cesiones de ingresos a un fideicomiso en garantía, e hipotecas sobre los Parques Pacheco, Tortugas y Esteban Echeverría.

14.3.2 Obligaciones negociables

14.3.2.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de junio de 2020		Total
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	
Clase 1	USD	6,25%	6,97%	18-12-2020	20.267 ⁽¹⁾	1.427.997	2.975	(1.171)	1.429.801
Clase 2	ARS	UVA + 11%	12,65%	21-11-2020	39.427 ⁽²⁾	39.427	506	(37)	39.896
									1.469.697

(1) Miles de USD.

(2) Equivalente a 716.069 UVAs.

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

El 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 fueron destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-08-2020
 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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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.

El 7 de julio de 2020, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 4, por un monto de hasta 41.704.442 millones de UVAs (equivalente a 2.300.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 14 de julio de 2020 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 4 por 2.150.000 (equivalente a 38.984.587 UVAs) con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 14 de julio de 2022. Los fondos provenientes de la emisión son destinados a (i) cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado mencionado en Nota 14.3.1; (ii) a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos; (iii) adquirir fondos de comercio situados en el país; (iv) integrar capital de trabajo en el país; (v) integrar aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad; y (vi) a adquirir participaciones sociales y/o financiar el giro comercial de nuestro negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

14.3.2.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	30 de junio de 2020	
								Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.409.200	9.291	(17.322)	1.401.169
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.409.200	9.399	(17.322)	1.401.277
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	5.000.000	352.300	2.031	(4.330)	350.001
					45.000.000	3.170.700	20.721	(38.974)	3.152.447

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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, lo cual ocurrirá el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

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

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

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de junio de 2020 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el Banco First Republic por un monto de USD 1.177.000 (equivalente a 82.931). 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primer cuota de capital ocurrirá el 15 de noviembre de 2021.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Corriente		
Deudas por obras en construcción	38.517	185.073
Provisiones para gastos	33.928	34.603
Deudas comerciales	31.442	20.208
	103.887	239.884

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

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	
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos financieros				
Otros créditos	1	1	1	1
Depósitos en garantía	82.931	72.113	82.931	72.113
Créditos por ventas	108.241	92.131	108.241	92.131
Inversiones transitorias	937.156	1.396.208	937.156	1.396.208
Efectivo y equivalentes (1)	585.628	36.652	585.628	36.652
Pasivos financieros				
Deudas financieras	6.614.435	6.772.001	6.565.537	6.678.707
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	103.887	239.884	103.887	239.884
Depósitos	242.405	204.623	242.405	204.623
Otros pasivos	72	63	72	63
Deudas con partes relacionadas	1.470.031	1.328.911	1.470.031	1.328.911

- (1) De los cuales 124.493 y 23.846 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	1	-
Depósitos en garantía	82.931	-
Créditos por ventas	108.241	-
Inversiones transitorias	937.156	-
Efectivo y equivalentes	585.628	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.518.594	5.046.943
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	103.887	-
Depósitos en garantía	-	242.405
Otros pasivos	72	-
Deudas con partes relacionadas	1.470.031	-

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	72.113	-
Créditos por ventas	92.131	-
Inversiones transitorias	1.396.208	-
Efectivo	36.652	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.958.638	4.720.069
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	239.884	-
Depósitos	-	204.623
Otros pasivos	63	-
Deudas con partes relacionadas	1.328.911	-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto por el cual creemos que el instrumento podría ser canjeado en una transacción corriente entre partes independientes con la intención de hacerlo, y no en una transacción forzada de liquidación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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.

15. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos (a) y Anexo C)	436.755	400.730
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	23.765	27.621
Gastos de alquiler a devengar	3.979	5.207
Gastos pagados por adelantado	881	850
Diversos	3.294	5.470
	<u>468.674</u>	<u>439.878</u>
Corriente		
Gastos pagados por adelantado	7.436	2.583
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	9.773	8.051
Seguros a devengar	1.821	233
Gastos de alquiler a devengar	1.135	1.491
Gastos de préstamos diferidos	325	-
Diversos	1.549	-
	<u>22.039</u>	<u>12.358</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados, la totalidad de los demandados se encuentran notificados de la demanda y han presentado su contestación a la demanda, habiéndose trabado la litis. Sin embargo, todavía no se ha convocado a la audiencia prevista en el artículo 360 del Código Civil y Comercial, por lo que el expediente todavía no se ha abierto a prueba.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

Denominación y características	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
	Valor de libros	Valor de libros
Money Market Banco First Republic (a)	691.375	1.284.282
Fondo común de inversión IAM Ahorro Pesos	92.930	-
Fondo común de inversión Galicia Premium (b)	78.935	-
Fondo común de inversión Gainvest Pesos (c)	73.914	-
Fondo común de inversión Toronto Trust Ahorro	2	-
LE CER \$ Vto. 26-Feb-2020	-	111.926
Total	937.156	1.396.208

a) En moneda extranjera. Anexo C.

b) Al 30 de junio de 2020, 59.487 se encontraban entregadas en garantía ROFEX por operaciones de contrato a futuro.

c) Al 30 de junio de 2020, 23.536 se encontraban entregadas en garantía ROFEX por operaciones de contrato a futuro.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Corriente		
Retenciones a pagar	8.512	6.926
Diversos	2.056	9.485
	10.568	16.411

18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Plazos fijos	411.237	-
Efectivo en bancos	174.019	36.565
Efectivo en caja	372	87
	585.628	36.652

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Provisión bonus	21.983	35.604
Sueldos y cargas sociales a pagar	9.787	2.822
Provisión vacaciones	8.162	8.769
Compensación derechos de apreciación de acciones	7.890	96.363
	<u>47.822</u>	<u>143.558</u>

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 adquiriría en la medida en que se cumplan ciertos objetivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 el SARs I y el SARs II se encontraban totalmente devengados.

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

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Al inicio del ejercicio	96.363	60.475
(Recupero)/Activación en propiedades de inversión – en construcción	(10.872)	12.564
(Recupero)/Cargos provenientes de pagos basados en acciones	(17.427)	25.171
Diferencia de cambio	(1.552)	29.131
Pagos	(47.901)	-
RECPAM	(10.721)	(30.978)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>7.890</u>	<u>96.363</u>

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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO 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 durante cada período/ejercicio consta en la siguiente tabla:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Al inicio del ejercicio	104.090	83.709
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	4.298	10.327
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	3.337	10.054
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>111.725</u>	<u>104.090</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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Derivados que no califican como instrumentos de cobertura

Durante el mes de mayo de 2020, la Sociedad realizó operaciones de compra de contratos de futuros sobre dólar estadounidense (sin entrega física) a través del mercado de futuros de Rosario (ROFEX S.A.). Las operaciones abarcaron posiciones para los meses de julio y agosto de 2020 por un nomenclador de USD 6.910.000. De acuerdo con el Reglamento de ROFEX S.A., la Sociedad constituyó margen de garantía en el Fondo Común de Inversión del Banco Galicia Premium y en el Fondo Común de Inversión Gainvest Pesos por 59.487 y 23.536, respectivamente. La Sociedad consideró que estas operaciones de venta de contratos de futuros no califican como derivados de cobertura. A continuación se detallan los contratos celebrados por fecha de liquidación:

<u>Fecha de liquidación</u>	<u>Nocional (USD)</u>	<u>Pérdida</u>
31-Jul-2020	3.930.000 ⁽¹⁾	462
31-Ago-2020	2.980.000 ⁽²⁾	1.264
	6.910.000	1.726

(1) USD 2.730.000 a un tipo de cambio acordado de 72,747 y USD 1.200.000 a un tipo de cambio acordado de 72,710.

(2) USD 2.180.000 a un tipo de cambio acordado de 75,558 y USD 800.000 a un tipo de cambio acordado de 75,520.

Al 30 de junio de 2020, una pérdida de 2.269 (que incluye comisiones por 543) fue reconocida en el estado del resultado integral en la línea “Resultado por derivados” del rubro costos financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-06-2020</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 30 de junio 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 294.809 al 30 de junio 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 descripta en Nota 23 b). El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 959.933 al 30 de junio de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente:

	<u>30 de junio de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	1	1
Total	1	1
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	72	63
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 22.1)	1.338.568	1.291.645
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 22.1)	131.463	37.266
Total	1.470.103	1.328.974
	<u>01-01-2020</u> <u>al 30-06-2020</u>	<u>01-01-2019</u> <u>al 30-06-2019</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(91.091)	(2.045)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(367)	(260)
	(91.458)	(2.305)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

22.1. 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	190.242	24.568	(7)	214.803
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2020	3.250.000	228.995	24.329	(7)	253.317
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.050.000	144.443	14.907	(7)	159.343
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2020	4.000.000	281.840	27.485	(20)	309.305
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2020	2.000.000	140.920	12.773	(131)	153.562
Serie Priv. 6	USD	7%	7%	11-10-2020	5.000.000	352.300	27.401	-	379.701
					19.000.000	1.338.740	131.463	(172)	1.470.031

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 fue 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. 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, el cual como se menciona en Nota 14.3.1 fue cancelado con fecha 16 de julio de 2020, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales y bajo el NPA suscripto con DFC de fecha 22 de agosto de 2019.

Con fecha 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo una dispensa de los tenedores, por la cual se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1, 2 y 3 al 5 de agosto de 2020.

Con fecha 5 de agosto de 2020, la Sociedad obtuvo una nueva dispensa de los tenedores, por la cual se difirió el vencimiento de las Series Priv. 1, 2 y 3 al 28 de agosto 2020, junto con la Serie Priv. 4, también a esa fecha.

22.2. 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 30 de junio 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.

22.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	01-01-2020 al 30-06-2020	01-01-2019 al 30-06-2019
Beneficios de corto plazo	45.092	40.333
Pagos basados en acciones	(32.937)	21.524
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	12.155	61.857

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

23. 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 19.202 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. 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 (expresado en moneda nominal).

24. 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 30 de junio 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 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

Año	Monto
2020	8.680
2021	16.371
2022	15.105
2023	13.944
2024	6.070
En adelante	34.424
	94.594

La sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 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:

Año	Monto
2020	910.568
2021	1.540.577
2022	1.521.374
2023	1.376.975
2024	1.156.891
En adelante	4.676.921
	11.183.306

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. GARANTÍAS

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

Las garantías arriba descriptas fueron canceladas al haber sido cancelado su principal, el Préstamo Sindicado en UVAs, el 16 de julio de 2020 (ver nota 14.3.1). La sociedad está instrumentando la liberación de las mismas en el contexto de la Pandemia y del aislamiento social, preventivo y obligatorio.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

26. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Tal como se menciona en Nota 14.3, con posterioridad al cierre del período la Sociedad emitió una cuarta clase de Obligaciones Negociables Públicas, y precanceló voluntariamente el préstamo Sindicado.

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 30 de junio de 2020 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

27. LIBROS RUBRICADOS

A raíz de las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio implementadas por el gobierno nacional debido a la situación descrita en la Nota 1, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, los estados financieros al 31 de marzo y 30 de junio de 2020 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 a junio de 2020 en el Libro Diario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 30 DE JUNIO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2020		
	Valores de origen		
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Al cierre del periodo/ejercicio
Mejoras de oficina	8.562	18.005	26.567
Instalaciones	58.619	8.661	67.280
Equipos	6.676	-	6.676
Maquinarias y herramientas	8.828	278	9.106
Totales 30-06-2020	82.685	26.944	109.629
Totales 31-12-2019	36.923	45.762	82.685

Cuenta principal	2020				Neto resultante	2019
	Depreciaciones					
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Del ejercicio (Anexo B)	Al cierre del periodo/ejercicio		Neto resultante
Mejoras de oficina	2.842	36 a 60	870	3.712	22.855	5.720
Instalaciones	10.654	60	5.343	15.997	51.283	47.965
Equipos	3.318	36	1.080	4.398	2.278	3.358
Maquinarias y herramientas	3.755	36 a 60	764	4.519	4.587	5.073
Totales 30-06-2020	20.569		8.057	28.626	81.003	
Totales 31-12-2019	10.645		9.924	20.569		62.116

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-08-2020
 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 SEIS Y TRES MESES
FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

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

Anexo B

Concepto	6 meses desde el 01-01 al 30-06				2019
	2020				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Electricidad, gas y comunicaciones	52.436	-	272	52.708	38.065
Sueldos y cargas sociales	12.131	3.992	26.537	42.660	66.429
Impuesto sobre ingresos brutos	-	40.142	-	40.142	32.011
Gastos de mantenimiento	36.047	-	687	36.734	24.364
Otros Impuestos y tasas	31.401	622	1.241	33.264	38.935
Vigilancia y seguridad	32.092	-	-	32.092	23.428
Honorarios	2.660	995	15.342	18.997	13.702
Alquileres	6.190	-	6.196	12.386	3.678
Depreciación de propiedad, planta y equipo	5.271	-	2.786	8.057	4.003
Seguros	7.620	-	-	7.620	5.375
Beneficios al personal	498	275	1.023	1.796	1.686
Responsabilidad social empresarial	-	1.393	-	1.393	517
Movilidad, viaticos y representación	612	-	703	1.315	1.167
Promoción y publicidad	-	1.213	-	1.213	3.663
Amortización de activos intangibles	18	-	767	785	609
Gastos bancarios	-	-	756	756	730
Incobrables	-	-	-	-	445
Diversos	1.833	824	1.487	4.144	3.012
Total al 30-06-2020	188.809	49.456	57.797	296.062	
Total al 30-06-2019	130.285	42.102	89.432		261.819

Concepto	3 meses desde el 01-04 al 30-06				2019
	2020				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	7.946	2.157	21.358	31.461	25.650
Electricidad, gas y comunicaciones	22.103	-	209	22.312	19.999
Impuesto sobre ingresos brutos	-	21.702	-	21.702	18.604
Gastos de mantenimiento	18.112	-	186	18.298	11.469
Vigilancia y seguridad	16.622	-	-	16.622	11.415
Otros Impuestos y tasas	16.534	520	(1.565)	15.489	20.883
Honorarios	1.229	473	8.044	9.746	6.405
Alquileres	2.927	-	3.282	6.209	1.731
Depreciación de propiedad, planta y equipo	2.632	-	1.500	4.132	2.192
Seguros	3.781	-	-	3.781	2.905
Responsabilidad social empresarial	-	1.324	-	1.324	192
Beneficios al personal	320	275	538	1.133	980
Promoción y publicidad	-	615	-	615	1.479
Depreciación de activos intangibles	9	-	384	393	313
Gastos bancarios	-	-	357	357	368
Movilidad, viaticos y representación	101	-	216	317	546
Incobrables	-	-	-	-	107
Diversos	1.028	400	490	1.918	1.501
Total al 30-06-2020	93.344	27.466	34.999	155.809	
Total al 30-06-2019	66.559	23.441	36.739		126.739

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 30 DE JUNIO 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	1.177	70,46	82.931	72.113
Otros activos	USD	6.211	70,46	437.636	400.730
Total del activo no corriente		7.388		520.567	472.843
Activo corriente					
Efectivo	USD	1.767	70,46	124.493	23.846
Inversiones transitorias	USD	9.812	70,46	691.375	1.284.282
Otros activos	USD	3	70,46	197	497
Total del activo corriente		11.582		816.065	1.308.625
Total del activo		18.970		1.336.632	1.781.468
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	45.000	70,46	3.170.700	2.721.243
Depósitos	USD	2.617	70,46	184.402	165.384
Total del pasivo no corriente		47.617		3.355.102	2.886.627
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	20.603	70,46	1.451.693	1.808.747
Depósitos	USD	285	70,46	20.098	4.746
Remuneraciones y cargas sociales	USD	312	70,46	21.983	131.968
Deudas con partes relacionadas	USD	20.866	70,46	1.470.203	1.329.855
Total del pasivo corriente		42.066		2.963.977	3.275.316
Total del pasivo		89.683		6.319.079	6.161.943
Posición neta		(70.713)		(4.982.447)	(4.380.475)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de junio de 2020.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-08-2020
 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 30 DE JUNIO DE 2020, 2019 Y 2018.

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio 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 posee derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautech, 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 otros), y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) nacionales e internacionales.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer semestre 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. El cliente ha tomado posesión inmediata del espacio, completando junto con los demás inquilinos del Predio la totalidad de la nave allí desarrollada.

La Sociedad se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída en el nivel de actividad general del año 2020 provocado como consecuencia de las medidas tomadas (entre las que se destaca la cuarentena o “Aislamiento Social Preventivo Obligatorio” (ASPO) por el Gobierno Nacional en respuesta a la Pandemia de 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 moderadamente la operación de los Parques, debido a que el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio de la cuarentena obligatoria y a que algo más de la mitad de nuestra superficie en alquiler está bajo contratos de locación con clientes que operan en industrias que son consideradas esenciales. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de periodo intermedio, la totalidad de los clientes de la Sociedad se encuentran operando en nuestros Parques (con diferentes volúmenes o niveles de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

Plaza Logística S.R.L.

La Sociedad se encuentra finalizando su actual Plan de inversión que comenzó en 2016. Una vez finalizado, contará con aproximadamente 405.000 m² de superficie de depósito alquilable (en la actualidad se componen de 392.000 m² finalizados, y 12.600 m² aun en desarrollo) y con 221.708 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La finalización de dicho Plan de Inversión se encuentra levemente afectado como consecuencia del COVID-19 (ya que solamente restaba falta completar el desarrollo de una cantidad relativamente baja de metros cuadrados para los cuales la Sociedad no tiene un compromiso de entrega ni penalidades asociadas por demora).

Financiamiento

U.S. International Development Finance Corporation (“DFC” previamente Overseas Private Investment Corporation “OPIC”¹)

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) a ser emitidas 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 (el “Acuerdo de Suscripción”) 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 realizada por Plaza Logística, como emisora de las obligaciones negociables, a OPIC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A. (“BST”), en su carácter de agente de registro y garantía.

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

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 (doce años). 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 nominal 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 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

¹ Durante el año 2019, el gobierno de los Estados Unidos de América inició un proceso para reconvertir la Agencia de OPIC en una entidad con un mayor enfoque en cuestiones de desarrollo. Esto se hizo 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.

estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables es del 5,22% fija nominal anual.

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 nominal 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).

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 nominal 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 Acuerdo de Suscripción.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

El 7 de julio de 2020, la Sociedad procedió a colocar bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 130.000.000 la Obligación Negociable Clase 4, por un monto de hasta 41.704.442 millones de UVAs (equivalente a 2.300.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija. La Sociedad finalmente emitió estas ON el 14 de julio de 2020 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) Obligación Negociable Clase 4 por 2.150.000 (dos mil ciento cincuenta millones de pesos, equivalente a 38.984.587 de UVAs) con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 14 de julio de 2022. Los fondos provenientes de la emisión son destinados a (i) cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado mencionado en Nota 14.3.1 de los estados financieros condensados de periodo intermedio que acompañan esta Reseña; (ii) a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos; (iii) adquirir fondos de comercio situados en el país; (iv) integrar capital de trabajo en el país; (v) integrar aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad; y (vi) a adquirir participaciones sociales y/o financiar el giro comercial de nuestro negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Activo corriente	2.000.362	661.930	657.083
Activo no corriente	24.284.567	22.631.673	20.298.291
Total del activo	26.284.929	23.293.603	20.955.374
Pasivo corriente	3.718.394	3.620.003	1.607.794
Pasivo no corriente	8.548.144	6.877.488	6.476.773
Total del pasivo	12.266.538	10.497.491	8.084.567
Patrimonio neto total	14.018.391	12.796.112	12.870.807

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 por 1.338 millones está dada principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 903 millones, mayor saldo de efectivo por 485 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 148 millones (160 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 de depósito en garantía por 190 millones y menores créditos por ventas de 13 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 5 millones está dado principalmente por: mayores saldos de depósito en garantía por 190 millones (48 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayores créditos fiscales por 87 millones, mayor saldo de créditos por ventas de 29 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 8 millones, mayor saldo de otros activos por 3 millones, parcialmente compensado por menores saldos de caja por 312 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

El incremento de 1.653 millones del activo no corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior está dado principalmente por: un incremento de 1.195 millones de las propiedades de inversión, incremento de otros activos por 461 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 83 millones, incremento de 48 millones en propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por menores créditos fiscales por 134 millones.

El incremento de 2.333 millones en el activo no corriente al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 está dado por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 2.582 millones, un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 17 millones, activos intangibles por 6 millones, parcialmente compensado por la disminución de créditos fiscales por 146 millones, disminución de depósitos en garantía por 94 millones y la disminución de créditos fiscales por 32 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.769 millones está dado por el incremento en deudas financieras por 1.247 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 1.107 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 701 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 40 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas en 1.258 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 58 millones y menor saldo de cargas fiscales por 10 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 2.413 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 2.265 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 363 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 25 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 14 millones, parcialmente compensado por menor saldo del impuesto diferido por 167 millones, menores deudas comerciales por 55 millones y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 31 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2020 se incrementó en 1.222 millones con respecto a la misma fecha del año anterior, el cual está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2019 al 30 de junio de 2020 en 1.205 millones y el incremento en otras reservas de 17 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 365 millones y la reserva legal en 19 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 960 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2019 disminuyó 75 millones en comparación con la misma fecha del año 2018, como consecuencia de los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: mayores aportes de capital por 414 millones y la constitución de otras reservas por 25 millones, compensado por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2018 al 30 de junio de 2019 por 514 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 3.198 millones, la reserva especial en 1.161 millones y la reserva legal en 188 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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

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

	Por el período de seis meses finalizado el		
	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Ganancia (pérdida)/ operativa	580.851	(1.165.512)	6.393.305
RECPAM	771.082	1.269.736	332.467
Resultados financieros	(1.083.493)	(1.048.749)	(1.555.852)
Impuesto a las ganancias del período	(105.835)	285.653	(1.413.224)
Resultado neto del período			
- Ganancia / (pérdida)	162.605	(658.872)	3.756.696

El resultado operativo del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 1.746 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 1.498 millones, mayores ingresos por alquileres y servicios por 285 millones, menores gastos de administración por 32 millones, parcialmente compensado por incremento en costos de servicios por 59 millones, mayores gastos de comercialización por 7 millones y un incremento en otros gastos operativos netos de 3 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se vio incrementada en 7.559 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión por 7.856 millones, mayores costos de servicios por 35 millones, mayores gastos de comercialización por 15 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por 314 millones, menores gastos de administración por 16 millones y menores otros gastos e ingresos operativos netos por 18 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue 499 millones inferior al mismo período del año anterior.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue 937 millones superior al mismo período del año 2018.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en comparación con el período anterior se incrementó 35 millones principalmente como consecuencia de mayor pérdida por diferencia de cambio por 297 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 89 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 77 millones, mayor pérdida por derivados y comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 3 millones, menor ganancia por intereses por 3 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 202 millones, mayor ganancia por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 113 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 87 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 19 millones, una ganancia de intereses por plazos fijos de 10 millones y una menor pérdida por otros costos financieros por 3 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018 disminuyó 507 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 498 millones producto de la menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, menor pérdida por 385 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 44 millones, menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 17 millones, mayor ganancia por intereses por 4 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por 332 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 81 millones, mayores intereses sobre préstamos por 24 millones, y mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 4 millones.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 391 millones como consecuencia de una menor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

El resultado por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 respecto del mismo período del 2018 disminuyó 1.699 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

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

	Por el período de seis meses finalizado el		
	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Fondos generados por (aplicados en) las actividades operativas	772.948	318.315	(43.735)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(45.837)	(1.774.811)	(759.078)
Fondos (aplicados a) / generados en las actividades de financiación	(169.205)	745.139	519.701
Total de fondos generados / (aplicados) durante el período	557.906	(711.357)	(283.112)

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2020 comparado con el mismo período del año 2019 presentan un incremento de 455 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 223 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 615 474 millones (compuesto por un mayor incremento de 280 millones de créditos fiscales, mayor aumento de 214 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 20 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 242 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 156 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

66 millones, disminución de 15 millón en cargas fiscales, menor saldo de otros pasivos por 13 millones, compensado por el incremento de depósitos y anticipos de clientes por 8 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año 2018 presentan un aumento de 362 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 285 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento de activos operativos por 299 millones (compuesto por mayor aumento de: créditos por ventas por 180 millones, otros créditos por 123 millones y créditos fiscales por 58 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por 62 millones), (ii) disminución de pasivos operativos por 222 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 175 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 94 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 10 millones, parcialmente compensado por el incremento de 43 millones en cargas fiscales y el incremento de otros pasivos por 14 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con el período anterior presenta una disminución de 1.728 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.531 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 215 millones, compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 16 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 2 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año 2018 presentan un incremento de 1.016 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 1.264 millones (durante el periodo finalizado en junio de 2019 se cobraron 3 millones, mientras que para los seis meses al 30 de junio de 2019 se habían recibido cobros por 1.267 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 129 millones, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 8 millones, compensado por menores pagos por operaciones con derivados por 385 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación se incrementaron en 914 millones por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 758 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 361 millones, mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 34 millones, mayores pagos de arrendamientos por 4 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por 345 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, los fondos procedentes por éstas aumentaron en 225 millones principalmente por mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 360 millones, las mayores integraciones de capital por 134 millones, la liberación de depósitos en garantía por 16 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 258 millones, menores

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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 de fondos de préstamos por 13 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 11 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 3 millones.

d) Índices comparativos con periodos anteriores:

	Por el periodo de seis meses finalizado el		
	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Activo corriente/Pasivo corriente(1)	0,54	0,25	1,14
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,14	1,22	1,59
Activo no corriente/Total del Activo	0,92	0,97	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,01	(0,01)	0,27

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 30-06-2019 ni al 30-06-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-06-2020
Total de hectáreas (1)	112,76
M ² de depósito alquilable	392.000
M ² de depósito en desarrollo	12.622
M ² de Landbank (1) (2)	221.708
Cantidad de localizaciones (1)	6
Cantidad de clientes	16

(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 14-08-2020
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 semestre 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 con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19, que fue prorrogada sucesivamente (con diferentes grados de apertura dependiendo de la zona geográfica) y que continúa vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros Condensados. 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 comenzó 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, y pese a las medidas de aislamiento social y preventivo obligatorio (que continúan vigentes, aunque con diferentes matices), la totalidad de los clientes de la Compañía se encuentran operando (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

En términos de financiamiento, como se mencionó en la presente Reseña, la Compañía ha vuelto a acceder exitosamente 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.

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

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 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 30 de junio de 2020.
2. La clasificación de los saldos de inversiones, créditos y deudas de acuerdo con su vencimiento se detallan en el siguiente cuadro:

	Inversiones transitorias	Créditos por ventas	Otros activos	Créditos fiscales	Depósitos en garantía	Otros créditos
Sin Plazo	-	-	-	-	-	1
Con Plazo establecido						
Vencidos						
Hasta 30 días	-	15.269	-	-	-	-
Entre 30-60 días	-	7.668	-	-	-	-
Entre 60-180 días	-	13.050	-	-	-	-
Entre 180-365 días	-	1.660	-	-	-	-
En más de 365 días	-	120	-	-	-	-
Provisión	-	(299)	-	-	-	-
Subtotal	-	37.468	-	-	-	-
Total	-	37.468	-	-	-	1
A vencer						
Hasta 30 días	-	70.773	1.342	23.098	-	-
Entre 30-60 días	-	-	8.630	26.712	-	-
Entre 60-180 días	937.156	-	6.500	111.287	-	-
Entre 180-365 días	-	-	5.567	186.200	-	-
En más de 1 año	-	-	468.674	57.018	82.931	-
Subtotal	937.156	70.773	490.713	404.315	82.931	-
Total	937.156	108.241	490.713	404.315	82.931	1

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

	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	-	-	-	-	72	-
A vencer						
Hasta 30 días	135.678	-	7.884	11.102	-	103.887
Entre 30-60 días	178.005	508	-	1.315	1.090.330	-
Entre 60-180 días	1.605.583	19.929	-	27.243	379.701	-
Entre 180-365 días	140.986	5.325	2.684	8.162	-	-
Más de 1 año	4.554.183	232.495	-	-	-	-
Subtotal	6.614.435	258.257	10.568	47.822	1.470.031	103.887
Total	6.614.435	258.257	10.568	47.822	1.470.103	103.887

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

a. Créditos e inversiones

	30-06-2020		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	245.781	565.437	811.218
En moneda extranjera	691.375	520.764	1.212.139
Total	937.156	1.086.201	2.023.357

b. Deudas

	30-06-2020		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	1.975.246	210.747	2.185.993
En moneda extranjera	6.092.596	226.483	6.319.079
Total	8.067.842	437.230	8.505.072

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

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

	<u>30-06-2020</u>
Saldos	
Activo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	1
Total	<u>1</u>
Pasivo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	72
Plaza Logistica Argentina LLC	1.470.031
Total	<u>1.470.103</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 30 de junio 2020 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 11 y con gerentes ascienden a 61.
6. Al 30 de junio 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 30 de junio 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 la Sociedad se ha visto involucrada como demandada solidaria en juicios iniciados por empleados de sus

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

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 19.202 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 (expresado en moneda nominal).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
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.

10. Contingencias positivas y negativas: la Sociedad no tiene contingencias materiales al 30 de junio 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 14-08-2020
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