



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO
EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 SEPTIEMBRE DE 2020
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)**

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	60
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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2020, (b) el estado de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de periodos

intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Excepto por lo mencionado en la nota 27. a los estados financieros condensados adjuntos, los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la “Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 adjuntos y al 30 de septiembre de 2019 y 2018, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 8 de noviembre de 2019 y 12 de noviembre de 2018, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.

- d) Al 30 de septiembre 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 \$857.522, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de noviembre 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 nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2020 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

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

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

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

(iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, y

(v) Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes a los períodos de nueve meses finalizado al 30 de septiembre 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 9 de noviembre 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, 9 de noviembre de 2020.

Por la **Comisión Fiscalizadora**:

Pablo Murray
Presidente

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020: 99,63%

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

Cantidad de cuotas	Valor nominal de cada cuota	Nº de votos que otorga cada cuota	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto
4.630.787.640	1	1	4.630.788
<u>4.630.787.640</u>			<u>4.630.788</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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
NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Nota/Anexo	9 meses		3 meses		
	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019	
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	
Ingresos por alquileres	3	1.408.138	1.016.742	491.655	363.466
Ingresos por servicios	3	290.892	214.214	98.833	65.886
Costos de servicios	B	(285.751)	(215.644)	(82.487)	(75.386)
Ganancia bruta		1.413.279	1.015.312	508.001	353.966
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(741.300)	1.923.282	(500.724)	2.808.716
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	37.117	504.883	3.091	1.029.900
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	55.751	173.745	11.495	538.595
(Pérdida)/ganancia neta de propiedades de inversión		(648.432)	2.601.910	(486.138)	4.377.211
Otros ingresos operativos	4	11.243	22.184	6.735	16.939
Gastos de comercialización	B	(83.294)	(65.839)	(30.053)	(20.514)
Gastos de administración	B	(112.822)	(172.483)	(50.598)	(76.203)
Otros gastos operativos	5	(14.136)	(11.028)	(7.421)	(6.610)
Ganancia (pérdida) operativa		565.838	3.390.056	(59.474)	4.644.789
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.286.764	2.192.793	456.656	825.859
Ingresos financieros	6	340.784	76.990	88.081	27.441
Costos financieros	7	(2.178.326)	(3.320.539)	(759.189)	(2.141.961)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias		15.060	2.339.300	(273.926)	3.356.128
Impuesto a las ganancias del período	8	(83.583)	(724.920)	30.353	(1.032.440)
(Pérdida) ganancia neta del período		(68.523)	1.614.380	(243.573)	2.323.688

Las Notas 1 a 27 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 SEPTIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	<u>30-09-2020</u> (No auditado)	<u>31-12-2019</u> (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	21.768.282	22.391.079
Propiedades de inversión - en construcción	10	1.100.798	1.049.622
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.081.390	2.025.639
Activos intangibles	11	6.398	7.207
Propiedad, planta y equipo	12	85.565	66.871
Depósitos en garantía	14.3.2.2	89.664	77.633
Créditos fiscales	13	17.765	162.038
Otros activos	15	499.396	473.543
Total Activo No Corriente		<u>25.649.258</u>	<u>26.253.632</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	364.953	326.470
Otros créditos	14.2	1	2
Otros activos	15	17.147	13.304
Créditos por ventas	14.1	105.524	99.185
Inversiones transitorias	16	1.758.939	1.503.087
Efectivo y equivalentes	18	379.069	39.458
Total Activo Corriente		<u>2.625.633</u>	<u>1.981.506</u>
Total Activo		<u>28.274.891</u>	<u>28.235.138</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	21	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		5.912.491	5.912.491
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		78.091	78.091
Reserva facultativa		3.843.090	3.450.327
Reserva legal		318.248	297.576
Otras reservas	19	120.277	112.058
Resultados no asignados		(68.523)	413.435
Total Patrimonio Neto		<u>14.847.914</u>	<u>14.908.218</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	5.742.216	4.664.704
Depósitos y anticipos de clientes	9	264.915	227.980
Pasivo por impuesto diferido	8	4.019.051	3.935.468
Total Pasivo No Corriente		<u>10.026.182</u>	<u>8.828.152</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	1.635.632	2.625.689
Deudas con partes relacionadas	22.1	1.628.473	1.430.638
Depósitos y anticipos de clientes	9	10.857	11.912
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	54.796	258.246
Cargas fiscales	17	12.720	17.667
Otros pasivos	14.2	116	68
Remuneraciones y cargas sociales	19	58.201	154.548
Total Pasivo Corriente		<u>3.400.795</u>	<u>4.498.768</u>
Total Pasivo		<u>13.426.977</u>	<u>13.326.920</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>28.274.891</u>	<u>28.235.138</u>

Las Notas 1 a 27 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	4.312.478	13.452	78.091	7.405	110.905	90.117	4.039.678	3.629.594	13.656.809
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	-	1.614.380	1.614.380
Resultado integral del período, neto de impuestos									1.614.380	1.614.380
Aportes de capital	463.200	352.834	-	-	-	-	-	-	-	816.034
Capitalización de reservas	2.792.499	1.247.179	-	-	-	-	-	(4.039.678)	-	-
Reserva legal y facultativa	-	-	-	-	3.442.922	186.672	-	-	(3.629.594)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	16.476	-	-	16.476
Saldos al 30 de septiembre de 2019 (No auditado)	4.630.788	5.912.491	13.452	78.091	3.450.327	297.577	106.593	-	1.614.380	16.103.699
	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	5.912.491	13.452	78.091	3.450.327	297.576	112.058	-	413.435	14.908.218
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(68.523)	(68.523)
Resultado integral del período, neto de impuestos									(68.523)	(68.523)
Reserva legal y facultativa (Nota 23)	-	-	-	-	392.763	20.672	-	-	(413.435)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	8.219	-	-	8.219
Saldos al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)	4.630.788	5.912.491	13.452	78.091	3.843.090	318.248	120.277	-	(68.523)	14.847.914

Las Notas 1 a 27 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	<u>30-09-2020</u>	<u>30-09-2019</u>
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período		(68.523)	1.614.380
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	83.583	724.920
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	15.427	7.815
Deudores incobrables	B	392	479
Pérdida (ganancia) neta de propiedades de inversión		648.432	(2.601.910)
Ingresos financieros	6	(340.784)	(76.990)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(1.286.764)	(2.192.793)
Costos financieros	7	2.178.326	3.320.539
(Recupero) provisión de beneficios a empleados	19	(14.000)	25.757
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		132.806	(735.077)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes		(78.736)	(30.011)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>1.270.159</u>	<u>57.109</u>
Actividades de inversión			
Constitución neta de inversiones transitorias		(479.123)	(122.705)
Pagos por operaciones con derivados, neto	7	(11.460)	-
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(33.029)	(21.062)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	12	189	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(472)	(671)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(322.669)	(1.866.470)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(846.564)</u>	<u>(2.010.908)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		2.642.533	1.535.070
Obtención de préstamos con partes relacionadas	23.1	-	1.119.164
Pago de préstamos		(2.338.329)	(429.883)
(Pago) liberación de depósito en garantía		(8.913)	155.510
Integración de aportes de capital social	21	-	816.034
Pagos por arrendamientos		(5.569)	(6.267)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(332.930)	(405.290)
Flujo neto de efectivo (aplicado en)/procedente de las actividades de financiación		<u>(43.208)</u>	<u>2.784.338</u>
Aumento neto del efectivo		380.387	830.539
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		20.445	140.549
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(61.221)	(222.411)
Efectivo al 1 de enero		39.458	945.839
Efectivo al 30 de septiembre		<u>379.069</u>	<u>1.694.516</u>

Las Notas 1 a 27 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre de 2020, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 775.162 (dicho monto se convierte en un exceso de activos corrientes sobre pasivos corrientes de 853.311 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 en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA), donde la Sociedad posee sus parques logísticos. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se está produciendo de manera gradual. Esta situación ha afectado significativamente la actividad económica con impactos diversos en los distintos sectores de negocios.

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.

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 condensados de la Sociedad deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 9 de noviembre 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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 22,29% y 37,70% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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.
- (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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros condensados 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

	9 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
Ingresos por alquileres	1.408.138	1.016.742	491.655	363.466
Ingresos por servicios	290.892	214.214	98.833	65.886
Total ingresos por alquileres y servicios	1.699.030	1.230.956	590.488	429.352

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
Servicios administrativos, netos de costos	11.243	18.411	6.735	16.559
Multas y compensaciones comerciales	-	3.222	-	65
Diversos	-	551	-	315
Total otros ingresos operativos	11.243	22.184	6.735	16.939

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
Remuneraciones y cargas sociales	4.875	2.023	3.373	744
Consultoría y honorarios profesionales	4.865	745	1.479	321
Otros impuestos	371	1.930	128	1.450
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	189	-	189	-
Intereses	27	188	-	103
Diversos	3.809	6.142	2.252	3.992
Total otros gastos operativos	14.136	11.028	7.421	6.610

6. INGRESOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
Resultado por venta de bonos	144.075	22.332	9.018	10.694
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	101.613	-	19.717	-
Resultado por tenencia de bonos	38.351	43.201	35.515	10.420
Intereses ganados por plazos fijos	35.938	-	25.059	-
Resultado por recompra de ON Clase I (Nota 14.3.2.1)	19.913	-	-	-
Intereses ganados	894	11.457	(1.228)	6.327
Total ingresos financieros	340.784	76.990	88.081	27.441

7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
Diferencia de cambio, neta	1.178.317	2.145.927	410.970	1.698.106
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	501.034	776.633	152.857	211.501
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	309.873	182.682	111.654	67.233
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 22)	137.074	17.188	39.011	14.987
Honorarios profesionales	28.481	16.510	26.306	13.925
Resultado por derivados	11.460	-	9.017	-
Otros impuestos	10.145	2.280	8.497	745
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	614	6.391	-	6.391
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	-	167.670	-	127.446
Diversos	1.328	5.258	877	1.627
Total costos financieros	2.178.326	3.320.539	759.189	2.141.961

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>9 meses</u>		<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2020 al 30-09-2020</u>	<u>01-01-2019 al 30-09-2019</u>	<u>01-07-2020 al 30-09-2020</u>	<u>01-07-2019 al 30-09-2019</u>
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(83.583)	(724.920)	30.353	(1.032.440)
Impuesto a las ganancias del período	<u>(83.583)</u>	<u>(724.920)</u>	<u>30.353</u>	<u>(1.032.440)</u>

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 nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	<u>9 meses</u>		<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2020 al 30-09-2020</u>	<u>01-01-2019 al 30-09-2019</u>	<u>01-07-2020 al 30-09-2020</u>	<u>01-07-2019 al 30-09-2019</u>
Resultado antes de Impuestos	15.060	2.339.300	(273.926)	3.356.128
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%	30%	30%
Impuesto a las ganancias	(4.518)	(701.790)	82.178	(1.006.838)
Ganancias no deducibles impositivamente	33.039	91.451	9.334	147.633
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento de la reversión de la partida	(112.104)	(114.581)	(61.159)	(173.235)
Cargo por impuesto a las ganancias del período	<u>(83.583)</u>	<u>(724.920)</u>	<u>30.353</u>	<u>(1.032.440)</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y el cargo a resultados para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 9 meses finalizado el	
	30-09-2020	31-12-2019	30-09-2020	30-09-2019
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(4.280.166)	(4.289.851)	9.685	(759.059)
Gastos diferidos de préstamos	(16.898)	(19.225)	2.327	(5.079)
Quebrantos impositivos	838.242	841.942	(3.700)	214.236
Valor actual de instrumentos financieros	35.890	82.664	(46.774)	8.204
Otros gastos diferidos	5.463	48.200	(42.737)	71.053
Ajuste por inflación impositivo diferido	(601.706)	(600.085)	(1.621)	(254.129)
Diversos	124	887	(763)	(146)
Cargo por impuesto diferido			(83.583)	(724.920)
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.019.051)	(3.935.468)		

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

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre 2019
Al inicio del ejercicio	(3.935.468)	(3.602.102)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período/ejercicio	(83.583)	(333.366)
Al cierre del período/ ejercicio	(4.019.051)	(3.935.468)

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):

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2015	15.655	2020
2016	22.498	2021
2017	62.379	2022
2018	1.055.458	2023
2019	1.613.612	2024
2020 ⁽¹⁾	599.023	2025
	3.368.625	

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u> (No auditado)	<u>31 de diciembre de 2019</u> (Auditado)
No corriente		
Depósitos en garantía	274.987	263.997
Anticipos de alquiler	10.019	12.803
Valor actual de depósitos en garantía	(20.091)	(48.820)
	<u>264.915</u>	<u>227.980</u>
Corriente		
Depósitos en garantía	5.060	5.109
Anticipos de alquiler	5.833	7.184
Valor actual de depósitos en garantía	(36)	(381)
	<u>10.857</u>	<u>11.912</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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	22.391.079	15.239.335
Transferencia desde obras en construcción	-	6.229.109
Gastos capitalizados	118.503	315.322
(Pérdida)/Ganancia por revalúo	(741.300)	607.313
Saldo al cierre del período/ ejercicio	<u>21.768.282</u>	<u>22.391.079</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Pilar	4.937.835	4.837.715
Parque Esteban Echeverría	4.197.442	4.096.979
Parque Tortugas	4.167.122	4.034.433
Parque Pacheco	3.534.752	3.462.071
Parque Mercado Central	2.952.889	3.634.036
Parque Ciudad	1.978.242	2.325.845
Total	<u>21.768.282</u>	<u>22.391.079</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	59,9	785,8	58,7	800,8
Parque Esteban Echeverría	70.100	60,2	789,8	58,9	803,8
Parque Pacheco	59.800	59,1	775,9	57,9	790,5
Parque Tortugas	63.500	65,7	862,7	64,2	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 septiembre 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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	13,3%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 30 de septiembre de 2020	(222.243)	527.905

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020 se estima necesario incurrir 9.142 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 septiembre de 2020 se estima necesario incurrir 30.472, para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	39,64	520,32	50,71	665,60
Parque Ciudad	41.300	48,64	638,45	59,73	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 septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del ejercicio	1.049.622	4.834.734
Gastos capitalizados (costo de construcción)	10.153	2.562.385
Intereses capitalizados	1.398	144.282
Otros gastos capitalizados	2.508	-
Transferencia hacia obras terminadas	-	(6.229.109)
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	-	(7.067)
Bajas (Nota 15)	-	(16.288)
Ganancia/(pérdida) por revalúo	37.117	(239.315)
Saldo al cierre del período/ejercicio	1.100.798	1.049.622

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

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Parque Tortugas	748.897	716.343
Parque Esteban Echeverría	132.862	127.246
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	881.759	843.589
Parque Mercado Central	219.039	206.033
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	219.039	206.033
Total	1.100.798	1.049.622

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.025.639	3.865.631
Bajas (Nota 14.4)	-	(1.922.129)
Transferencia a propiedades de inversión en construcción	-	7.067
Ganancia por revalúo	55.751	75.070
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>2.081.390</u>	<u>2.025.639</u>

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

	Área terreno (m ²) al	Valor razonable por m ²			
		30 de septiembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019				
Parque Pacheco	95.357	9,0	118,0	8,8	119,7
Parque Pilar	130.684	4,6	60,6	4,5	61,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	4,7	62,0	4,6	62,6
Parque Tortugas	52.973	9,4	123,0	9,2	125,7

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	857.177	11.252	835.801	11.252
Parque Pilar	603.117	7.917	584.299	7.917
Parque Esteban Echeverría	320.718	4.210	311.558	4.210
Parque Tortugas	300.378	3.943	293.981	3.943
	2.081.390	27.322	2.025.639	27.322

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios

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

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 30 de septiembre de 2020 fueron preparadas por Deloitte, valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Parque Pilar	5.540.952	5.422.015
Parque Tortugas	5.215.597	5.031.410
Parque Esteban Echeverría	4.651.021	4.535.783
Parque Pacheco	4.391.778	4.296.946
Parque Mercado Central (1)	3.172.218	3.837.607
Parque Ciudad (1)	1.974.905	2.309.713
Subtotal	<u>24.946.471</u>	<u>25.433.474</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	3.999	32.866
Total	<u>24.950.470</u>	<u>25.466.340</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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Edificios sobre terrenos propios	14.314.983	13.939.794
Edificios sobre terrenos concesionados	5.146.833	6.147.320
Terrenos construidos y en construcción	3.403.265	3.320.721
Terrenos para futuros desarrollos	2.081.390	2.025.639
Anticipos de obra y otros gastos de capital	3.999	32.866
	<u>24.950.470</u>	<u>25.466.340</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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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)	51.69 – 68.96	678,6 – 905,3
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	8.09 – 10.36	106,25 – 136
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	51.95 – 65.95	682 – 865,65
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	4 – 5.2	52,5 – 68,29
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	59.42 – 78.08	780 – 1.025
Parque Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	7.42 – 10.67	97,37 – 140
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	57.35 – 63.76	753,83 – 837
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	4.21 – 5.48	55,25 – 72
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	39.05 – 40.23	512,6 – 528,03
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	48.03 – 49.25	630,46 – 646,45

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 Deloitte 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 septiembre 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	7.207	6.146
Aumentos (1)	472	2.615
Amortización (Anexo B)	(1.281)	(1.554)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>6.398</u></u>	<u><u>7.207</u></u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	66.871	28.293
Aumentos	33.029	49.264
Valor residual de las bajas	(189)	-
Depreciación (Anexos A y B)	(14.146)	(10.686)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>85.565</u>	<u>66.871</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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	24.305	227.799
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	4.026
Crédito por impuesto a las ganancias	-	65.227
Valor actual créditos fiscales	(9.832)	(135.014)
	<u>17.765</u>	<u>162.038</u>
Corriente		
Impuesto al valor agregado	287.689	401.779
Crédito por impuesto a las ganancias	67.465	875
Otros diversos	3.294	4.180
Créditos fiscales	74.085	25.391
Valor actual créditos fiscales	(67.369)	(105.497)
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	(211)	(258)
	<u>364.953</u>	<u>326.470</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 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	105.987	102.794
Previsión para deudores incobrables	(463)	(3.609)
	<u>105.524</u>	<u>99.185</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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No vencidas	80.311	72.389
Vencidas hasta 30 días	18.283	23.484
Vencidas entre 30-60 días	704	221
Vencidas entre 60-180 días	4.629	6.700
Vencidas entre 180-365 días	1.597	-
Vencidas a más de 365 días	463	-
	<u>105.987</u>	<u>102.794</u>
Previsión para deudores incobrables	(463)	(3.609)
	<u>105.524</u>	<u>99.185</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(3.609)	(1.450)
Utilización de previsión	2.869	-
Constitución de previsión para deudores incobrables	(392)	(3.856)
Recupero de previsión	-	537
RECPAM	669	1.160
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>(463)</u>	<u>(3.609)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 22)	1	2
	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 22)	116	68
	<u>116</u>	<u>68</u>

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

14.3 Deudas financieras

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	-	1.687.783
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	2.270.245	-
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	3.390.580	2.877.105
Arrendamientos (Nota 24)	81.391	99.816
	<u>5.742.216</u>	<u>4.664.704</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	73	579.991
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	1.597.765	2.008.136
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	19.968	19.428
Arrendamientos (Nota 24)	17.826	18.134
	<u>1.635.632</u>	<u>2.625.689</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2020 (1)	1.636.009
2021	103.655
2022	2.640.743
2023	358.083
2024	349.548
En adelante	2.352.461
	<u>7.440.499</u>

(1) Por el período de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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		30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
	(anual)	TEI		
No corriente				
Préstamo sindicado UVAs	UVA + 7%	UVA + 7.82%	-	1.695.615
Subtotal - No Corriente			-	1.695.615
Gastos diferidos de préstamos, neto			-	(7.832)
Total			-	1.687.783
Corriente				
Préstamo sindicado UVAs	UVA + 7%	UVA + 7.82%	-	565.205
Descubiertos bancarios	46%	46%	73	-
Subtotal - Corriente			73	565.205
Intereses a pagar			-	21.679
Gastos diferidos de préstamos, neto			-	(6.893)
Total			73	579.991

Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)

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, 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	30 de septiembre de 2020			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 1	USD	6,25%	6,97%	18-12-2020	20.267 ⁽¹⁾	1.543.923	3.217	(501)	1.546.639
Clase 2	ARS	UVA + 11%	12,65%	21-11-2020	41.904 ⁽²⁾	41.904	525	(35)	42.394
Clase 4	ARS	UVA + 4,49%	5,26%	14-07-2022	2.281.378 ⁽³⁾	2.281.378	22.194	(24.595)	2.278.977
						3.867.205	25.936	(25.131)	3.868.010

- (1) Miles de USD.
 (2) Equivalente a 716.069 UVAs.
 (3) Equivalente a 38.984.587 UVAs.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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

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

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

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

Durante el mes de diciembre de 2019, la Sociedad recompró en el mercado secundario sus ON Clase 1 por valor nominal USD 800.000 a un precio promedio de 92,5%, que se encuentran neteadas del pasivo al 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente, durante los meses de febrero y marzo de 2020, la Sociedad recompró en tres nuevas operaciones, una por valor nominal de USD 1.595.752 y dos por valor nominal de USD 2.200.000 cada una cuyo precio promedio de compra fue 96.5%. El total de las recompras por USD 6.795.752 se encuentran neteadas del pasivo al 30 de septiembre de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 fueron destinados a: (i) cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado mencionado en Nota 14.3.1; (ii) 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) adquirir participaciones sociales y/o financiar el giro comercial de nuestro negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

El 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina (el "BCRA") dictó la comunicación "A" 7106, que establece que quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020). Las ON Clase 1 tienen su único vencimiento de capital el 18 de diciembre de 2020 y por lo tanto están comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y espera dar cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

.14.3.2.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de septiembre de 2020		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.523.600	8.954	(16.676)	1.515.878
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.523.600	9.058	(16.676)	1.515.982
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	5.000.000	380.900	1.956	(4.168)	378.688
45.000.000						3.428.100	19.968	(37.520)	3.410.548

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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 septiembre 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 89.664). 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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el First Republic por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrirá el 15 de noviembre de 2021.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Corriente		
Deudas por obras en construcción	12.991	199.241
Provisiones para gastos	23.935	37.251
Deudas comerciales	17.870	21.754
	54.796	258.246

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 septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos financieros				
Otros créditos	1	2	1	2
Depósitos en garantía	89.664	77.633	89.664	77.633
Créditos por ventas	105.524	99.185	105.524	99.185
Inversiones transitorias	1.758.939	1.503.087	1.758.939	1.503.087
Efectivo y equivalentes (1)	379.069	39.458	379.069	39.458
Pasivos financieros				
Deudas financieras	7.377.848	7.290.393	6.938.988	7.189.958
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	54.796	258.246	54.796	258.246
Depósitos	259.920	220.286	259.920	220.286
Otros pasivos	116	68	116	68
Deudas con partes relacionadas	1.628.473	1.430.638	1.628.473	1.430.638

- (1) De los cuales 63.219 y 25.672 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	1	-
Depósitos en garantía	89.664	-
Créditos por ventas	105.524	-
Inversiones transitorias	1.758.939	-
Efectivo y equivalentes	379.069	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	4.320.332	2.618.656
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	54.796	-
Depósitos en garantía	-	259.920
Otros pasivos	116	-
Deudas con partes relacionadas	1.628.473	-

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	2	-
Depósitos en garantía	77.633	-
Créditos por ventas	99.185	-
Inversiones transitorias	1.503.087	-
Efectivo	39.458	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	2.108.571	5.081.387
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	258.246	-
Depósitos	-	220.286
Otros pasivos	68	-
Deudas con partes relacionadas	1.430.638	-

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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	466.947	431.406
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	23.128	29.736
Gastos de alquiler a devengar	3.677	5.605
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	952	915
Diversos	4.692	5.881
	<u>499.396</u>	<u>473.543</u>
Corriente		
Gastos pagados por adelantado	2.468	2.781
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	9.944	8.668
Seguros a devengar	3.542	251
Gastos de alquiler a devengar	1.046	1.604
Diversos	147	-
	<u>17.147</u>	<u>13.304</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

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 condensados 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 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión (a)	1.011.360	-
Money Market Banco First Republic (b)	747.579	1.382.593
LECER \$ Vto. 26-Feb-2020	-	120.494
Total	1.758.939	1.503.087

a) Al 30 de septiembre de 2020, 87.135 se encontraban entregadas en garantía ROFEX por operaciones de contrato a futuro.

b) En moneda extranjera. Anexo C.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	11.501	7.456
Diversos	1.219	10.211
	12.720	17.667

18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Plazos fijos	307.402	-
Efectivo en bancos	71.582	39.364
Efectivo en caja	85	94
	379.069	39.458

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Provisión bonus	35.652	38.330
Sueldos y cargas sociales a pagar	7.587	3.038
Provisión vacaciones	11.017	9.440
Compensación derechos de apreciación de acciones	3.945	103.740
	<u>58.201</u>	<u>154.548</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 adquiría 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Al inicio del ejercicio	103.740	65.105
(Recupero)/Activación en propiedades de inversión – en construcción	(10.872)	13.526
(Recupero)/Cargos provenientes de pagos basados en acciones	(18.882)	27.098
Diferencia de cambio	(1.552)	31.361
Pagos	(51.846)	-
RECPAM	(16.643)	(33.350)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>3.945</u>	<u>103.740</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, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Al 30 de septiembre de 2020 la compensación bajo estos acuerdos se encuentra totalmente devengada.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Al inicio del ejercicio	112.058	90.117
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	4.882	11.117
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	3.337	10.824
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>120.277</u>	<u>112.058</u>

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y previsiones actuales y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que puedan tener lugar. La volatilidad esperada refleja la suposición de que la volatilidad histórica en un período similar al de la vida de las opciones es indicativa de tendencias futuras, lo cual puede no ser necesariamente el resultado real.

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Derivados que no califican como instrumentos de cobertura

Durante el mes de mayo, julio, agosto y septiembre 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, agosto, septiembre y octubre de 2020 por un notional total de USD 6.910.000. De acuerdo con el Reglamento de ROFEX S.A., la Sociedad constituyó márgenes de garantía por 87.135. 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>Notional (USD)</u>	<u>Pérdida / (Ganancia)</u>
31-jul-20	3.930.000 ⁽¹⁾	1.749
31-Aug-2020	6.910.000 ⁽²⁾	6.178
30-Sep-2020	6.910.000 ⁽³⁾	1.660
31-oct-20	6.910.000 ⁽⁴⁾	(216)
		<u>9.371</u>

- (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 4.910.000 a un tipo de cambio acordado de 75,042 y USD 2.000.000 a un tipo de cambio acordado de 74,986.
 (3) USD 6.910.000 a un tipo de cambio acordado de 76,40.
 (4) USD 6.910.000 a un tipo de cambio acordado de 78,58.

Al 30 de septiembre de 2020, una pérdida de 11.460 (que incluye comisiones por 2.089) 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 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-09-2020</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 septiembre de 2020, el capital social emitido, suscripto, integrado e inscripto 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 352.834 al 30 de septiembre 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 1.247.179 al 30 de septiembre de 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente:

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	1	2
Total	1	2
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	116	68
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 22.1)	1.447.368	1.390.519
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 22.1)	181.105	40.119
Total	1.628.589	1.430.706
	<u>01-01-2020</u>	<u>01-01-2019</u>
	<u>al 30-09-2020</u>	<u>al 30-09-2019</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(137.074)	(17.188)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(594)	(441)
	(137.668)	(17.629)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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%	13-11-2020	2.700.000	205.686	30.703	(7)	236.382
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	13-11-2020	3.250.000	247.585	34.366	(7)	281.944
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	13-11-2020	2.050.000	156.169	20.322	(7)	176.484
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	13-11-2020	4.000.000	304.720	37.921	(10)	342.631
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	13-11-2020	2.000.000	152.360	17.912	(5)	170.267
Serie Priv. 6	USD	7%	7%	13-11-2020	5.000.000	380.900	39.881	(16)	420.766
					19.000.000	1.447.420	181.105	(52)	1.628.473

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 09-11-2020
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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: (i) 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, el cual como se menciona en Nota 14.3.1 fue cancelado con fecha 16 de julio de 2020, y (ii) bajo el NPA suscripto con DFC de fecha 22 de agosto de 2019.

Desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por la cual se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 al 13 de noviembre de 2020.

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 septiembre 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 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019
Beneficios de corto plazo	70.715	62.363
Pagos basados en acciones	(39.730)	53.013
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	30.985	115.376

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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 20.672 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 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 septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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%.

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

Año	Monto
2020	4.206
2021	17.953
2022	16.554
2023	15.273
2024	6.738
En adelante	38.493
	99.217

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	511.217
2021	1.860.060
2022	1.839.689
2023	1.684.387
2024	1.587.928
En adelante	5.203.633
	12.686.914

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre de 2020:

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.

Para garantizar las operaciones de venta de contratos de futuros sobre el dólar estadounidense (sin entrega física) a través del mercado de futuros de Rosario (ROFEX S.A.), la Sociedad debe mantener en todo momento aproximadamente el 17% del total del nocional correspondiente a posiciones no liquidadas en efectivo o equivalentes de efectivo y/o en ciertas inversiones permitidas. Este valor es denominado "margen inicial" y tiene por objetivo eliminar el riesgo "contraparte" en transacciones realizadas a través de una cámara de compensación (en contraposición de las transacciones "sobre el mostrador" o extrabursátiles).

26. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de la Sociedad al 30 de septiembre 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 financieros condensados, se encuentra pendiente la transcripción de las operaciones correspondientes a los meses de junio a septiembre de 2020 en el Libro Diario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 SEPTIEMBRE 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	Bajas	Al cierre del período/ejercicio
Mejoras de oficina	9.217	17.229	(589)	25.857
Instalaciones	63.108	14.057	(903)	76.262
Equipos	7.187	953	(103)	8.037
Maquinarias y herramientas	9.504	790	-	10.294
Totales 30-09-2020	89.016	33.029	(1.595)	120.450
Totales 31-12-2019	39.752	49.264	-	89.016

Cuenta principal	2020						2019
	Depreciaciones						
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)	Al cierre del período/ejercicio	Neto resultante	Neto resultante
Mejoras de oficina	3.061	36 a 60	(501)	2.131	4.691	21.166	6.156
Instalaciones	11.470	60	(808)	9.071	19.733	56.529	51.638
Equipos	3.572	36	(97)	1.695	5.170	2.867	3.615
Maquinarias y herramientas	4.042	36 a 60	-	1.249	5.291	5.003	5.462
Totales 30-09-2020	22.145		(1.406)	14.146	34.885	85.565	
Totales 31-12-2019	11.459		-	10.686	22.145		66.871

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS
DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

Anexo B

Concepto	9 meses desde el 01-01 al 30-09				2019
	2020				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	16.533	8.041	58.146	82.720	134.043
Electricidad, gas y comunicaciones	80.512	-	436	80.948	63.853
Otros Impuestos y tasas	48.139	719	5.998	54.856	60.489
Impuesto sobre ingresos brutos	-	66.618	-	66.618	50.363
Gastos de mantenimiento	55.341	-	1.072	56.413	38.747
Vigilancia y seguridad	47.562	-	-	47.562	35.962
Honorarios	3.854	1.638	24.596	30.088	23.853
Alquileres	9.876	-	9.124	19.000	12.321
Depreciación de propiedad, planta y equipo	8.243	-	5.903	14.146	6.923
Seguros	11.773	-	-	11.773	8.929
Beneficios al personal	638	296	1.656	2.590	2.850
Responsabilidad social empresarial	-	2.459	-	2.459	896
Movilidad, viáticos y representación	771	-	1.119	1.890	2.515
Promoción y publicidad	-	1.822	-	1.822	4.902
Amortización de activos intangibles	40	-	1.241	1.281	892
Gastos bancarios	-	-	1.112	1.112	1.263
Incobrables	-	392	-	392	479
Diversos	2.469	1.309	2.419	6.197	4.686
Total al 30-09-2020	285.751	83.294	112.822	481.867	
Total al 30-09-2019	215.644	65.839	172.483		453.966

Concepto	3 meses desde el 01-07 al 30-09				2019
	2020				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	3.474	3.743	29.578	36.795	62.529
Electricidad, gas y comunicaciones	24.062	-	143	24.205	22.874
Impuesto sobre ingresos brutos	-	23.403	-	23.403	15.901
Otros Impuestos y tasas	14.334	50	4.662	19.046	18.574
Gastos de mantenimiento	16.534	-	332	16.866	12.518
Vigilancia y seguridad	13.013	-	-	13.013	10.740
Honorarios	990	567	8.080	9.637	9.102
Alquileres	3.212	-	2.454	5.666	8.362
Depreciación de propiedad, planta y equipo	2.568	-	2.904	5.472	2.615
Seguros	3.569	-	-	3.569	3.143
Responsabilidad social empresarial	-	960	-	960	339
Beneficios al personal	102	-	554	656	1.035
Promoción y publicidad	-	516	-	516	959
Movilidad, viáticos y representación	112	-	362	474	1.259
Incobrables	-	392	-	392	-
Depreciación de activos intangibles	21	-	415	436	236
Gastos bancarios	-	-	298	298	476
Diversos	496	422	816	1.734	1.441
Total al 30-09-2020	82.487	30.053	50.598	163.138	
Total al 30-09-2019	75.386	20.514	76.203		172.103

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 SEPTIEMBRE 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	76,18	89.664	77.633
Otros activos	USD	6.142	76,18	467.899	431.406
Total del activo no corriente		7.319		557.563	509.039
Activo corriente					
Efectivo	USD	830	76,18	63.219	25.672
Inversiones transitorias	USD	9.813	76,18	747.579	1.382.593
Otros activos	USD	3	76,18	213	535
Total del activo corriente		10.646		811.011	1.408.800
Total del activo		17.965		1.368.574	1.917.839
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	45.000	76,18	3.428.100	2.929.552
Depósitos	USD	2.805	76,18	213.664	178.044
Total del pasivo no corriente		47.805		3.641.764	3.107.596
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	20.571	76,18	1.567.108	1.947.205
Depósitos	USD	66	76,18	5.060	5.109
Remuneraciones y cargas sociales	USD	468	76,18	35.652	142.070
Deudas con partes relacionadas	USD	21.377	76,18	1.628.525	1.431.655
Total del pasivo corriente		42.482		3.236.345	3.526.039
Total del pasivo		90.287		6.878.109	6.633.635
Posición neta		(72.322)		(5.509.535)	(4.715.796)

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

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-11-2020
 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 SEPTIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018.

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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 o concesionar 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 período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 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.
- El 6 de mayo de 2020 se firmó una extensión del contrato de locación con Bridgestone por 2 años adicionales una vez finalizado el contrato vigente.
- El 17 de julio de 2020 se firmó una extensión del contrato de locación con Expreso Cargo por 1 año adicional una vez finalizado el contrato vigente.

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 período 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).

La Sociedad está próxima a finalizar el Plan de inversión que comenzó en 2016. Una vez finalizado, contará con aproximadamente 404.600 m² de superficie de depósito alquilable (en la actualidad se

Plaza Logística S.R.L.

componen de 392.000 m² finalizados, y 12.600 m² aún 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 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 estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables es del 5,22% fija nominal anual.

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.

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.

El 16 de julio de 2020, la Sociedad canceló anticipada y voluntariamente el monto total del capital del préstamo Sindicado en UVAS, los intereses devengados y no cancelados a dicha fecha más una comisión de precancelación de 1,25% del monto cancelado, 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.

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 fechas 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 fue 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 (ya cancelado) 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.

Mercado de Capitales

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 2.150.000.000 (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 (2 años de plazo). Los fondos provenientes de la emisión fueron 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.

El 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina (el "BCRA") dictó la comunicación "A" 7106, que establece que quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020). Las ON Clase 1 tienen su único vencimiento de capital el 18 de diciembre de 2020 y por lo tanto están comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y espera dar cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con relación a los contratos y novedades comerciales con posterioridad al período finalizado el 30 de septiembre de 2020:

- El 29 de octubre de 2020 se firmó una extensión del contrato de locación con Tasa Logística por 3 años adicionales una vez finalizado el contrato vigente.

Con relación a la adquisición o concesión de terrenos con posterioridad al período finalizado el 30 de septiembre de 2020:

Plaza Logística S.R.L.

- El 24 de septiembre de 2020, Plaza participó en un proceso de subasta pública para la concesión y uso de los espacios sitios bajo la autopista 25 de Mayo siendo ganadora del espacio ubicado en Maza y dicha autopista por un plazo de 30 años. El 9 de octubre de 2020, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Bienes y Concesiones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre la adjudicación del predio. En dicho predio se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía.

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

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

	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente	2.625.633	2.225.286	1.332.473
Activo no corriente	25.649.258	27.935.232	28.554.385
Total del activo	28.274.891	30.160.518	29.886.858
Pasivo corriente	3.400.795	3.934.687	2.589.603
Pasivo no corriente	10.026.182	10.122.137	9.835.281
Total del pasivo	13.426.977	14.056.824	12.424.884
Patrimonio neto total	14.847.914	16.103.694	17.461.974

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 por 400 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.580 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 83 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 42 millones, mayor saldo en otros activos por 10 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 1.315 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 893 millones está dado principalmente por: mayor saldo de efectivo y equivalentes por 569 millones, mayores créditos fiscales por 190 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 151 millones, parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 11 millones y de créditos por ventas de 6 millones.

La disminución de 2.286 millones del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 está dada principalmente por: una disminución de 2.279 millones de las propiedades de inversión, menores créditos fiscales por 124 millones, parcialmente compensado por incremento de 43 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 40 millones y mayores saldos de depósito en garantía por 34 millones.

La disminución de 619 millones en el activo no corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 está dada por el menor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 497 millones, disminución de depósitos en garantía por 129 millones, disminución de créditos fiscales por 86 millones, parcialmente compensado por incremento de otros activos por 68 millones y por un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 25 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 por 630 millones está dado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas en

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

458, por la disminución en deudas financieras por 285 millones, menor saldo de impuesto diferido por 308 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 86 millones, menor saldo de cargas fiscales por 14 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 510 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 11 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 1.632 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 2.588 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.118 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 18 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 15 millones, parcialmente compensado por menores deudas comerciales por 1.552 millones, menor saldo del impuesto diferido por 489 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 66 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 1.256 millones con respecto a la misma fecha del año 2019, el cual está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 1.242 millones y el incremento en otras reservas de 14 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 393 millones y la reserva legal en 21 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 1.247 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2019 disminuyó 1.358 millones en comparación con la misma fecha del año 2018, como consecuencia de los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 872 millones, mayores aportes de capital por 463 millones y la constitución de otras reservas por 23 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 3.443 millones y la reserva legal en 202 millones y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones y la capitalización de aportes irrevocables por 131 millones cuyo ajuste al capital ascendía 118 millones.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el		
	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Ganancia operativa	565.838	3.390.056	12.420.842
RECPAM	1.286.764	2.192.793	930.096
Resultados financieros	(1.837.542)	(3.243.549)	(2.845.938)
Impuesto a las ganancias del período	(83.583)	(724.920)	(2.862.865)
Resultado neto del período			
– (Pérdida) Ganancia	(68.523)	1.614.380	7.642.135

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 2.824 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.250 millones, mayores costos de servicios por 70 millones, mayores gastos de comercialización por 17 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 14 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 468 millones y por menores gastos de administración por 60 millones.

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se vio disminuida en 9.031 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de menor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 9.449 millones, mayores costos de servicios por 53 millones, mayores gastos de comercialización por 17 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por 444 millones, mayores ingresos operativos netos por 32 millones y menores gastos de administración por 12 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 906 millones inferior al mismo período del año anterior.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 1.263 millones superior al mismo periodo del año 2018.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el período anterior disminuyó 1.406 millones principalmente como consecuencia de menor pérdida por diferencia de cambio por 968 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 276 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 270 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 6 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 2 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 117 millones, mayor ganancia por intereses por 25 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 20 millones, parcialmente compensado por mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 127 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 120 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 20 millones y mayor pérdida por derivados por 11 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018 se incrementó 398 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 347 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 290 millones, mayores intereses sobre préstamos por 74 millones, mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 20 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 17 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 107 millones parcialmente compensado por menor pérdida por 415 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 16 millones, menores costos por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 15 millones y mayor ganancia por intereses por 11 millones.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período de 2019 disminuyó en 641 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 respecto del mismo período del 2018 disminuyó 2.138 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el		
	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Fondos generados por las actividades operativas	1.270.159	57.109	51.360
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(846.564)	(2.010.908)	(1.465.908)
Fondos (aplicados a) / generados en las actividades de financiación	(43.208)	2.784.338	1.579.342
Total de fondos generados durante el período	380.387	830.539	164.794

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año 2019 presentan un incremento de 1.213 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 395 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve 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 867 millones (compuesto por un mayor incremento de otros créditos por 530 millones y por un mayor incremento de 420 millones de créditos fiscales, compensado por una disminución de 83 millones en créditos por ventas), (iii) la disminución de pasivos operativos por 49 millones (compuesto por la disminución de remuneraciones y cargas sociales por 96 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 92 millones, disminución de 22 millón en cargas fiscales, parcialmente compensado por mayor saldo de otros pasivos por 152 millones y por el incremento de depósitos y anticipos de clientes por 9 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año 2018 presentan una disminución de 6 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 392 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve 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) una disminución de activos operativos por 62 millones (compuesto por mayor disminución de otros créditos por 170 millones y de otros activos por 126 millones parcialmente compensados por el incremento de créditos por ventas por 182 millones, y créditos fiscales por 52 millones,), (iii) disminución de pasivos operativos por 357 millones (compuesto por menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 258 millones, menor saldo de otros pasivos por 151 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 25 millones, parcialmente

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

compensado por el incremento de 51 millones en cargas fiscales y de 26 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar), (iv) pago de impuesto a las ganancias por 33 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el período anterior presenta una disminución de 1.164 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.543 millones, compensado por menores cobros por inversiones transitorias por 356 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 12 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 11 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año 2018 presentan un incremento de 545 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 1.516 millones (durante el periodo finalizado en septiembre de 2019 se pagaron 0,1 millones, mientras que para los nueve meses al 30 de septiembre de 2018 se habían recibido cobros por 1.516,1 millones), mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 16 millones, compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 572 millones y menores pagos por operaciones con derivados por 415 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación se incrementaron en 2.828 millones por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 2.000 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.119 millones, disminución de integraciones de capital por 816 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por 1.107 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, los fondos procedentes por éstas aumentaron en 1.205 millones principalmente por mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.119 millones, la liberación de depósitos en garantía por 271 millones, las mayores integraciones de capital por 227 millones, mayores fondos provenientes de obtención de préstamos por 243 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 414 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 235 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 6 millones.

d) Índices comparativos con periodos anteriores:

	Por el período de nueve meses finalizado el		
	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente/Pasivo corriente(1)	0,77	0,57	1,09
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,11	1,15	1,41
Activo no corriente/Total del Activo	0,91	0,93	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	-0,005	0,08	0,46

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 30-09-2018.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2020
Total de hectáreas	112,76
M ² de depósito alquilable	392.000
M ² de depósito en desarrollo	12.622
M ² de Landbank (1)	221.708
Cantidad de localizaciones	6
Cantidad de clientes	16

(1) Expresado en m² desarrollables

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 período finalizado el 30 de septiembre de 2020, la propagación del COVID-19 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. Desde entonces 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 en el área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), donde la Sociedad posee sus parques logísticos. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se está produciendo de manera gradual. Esta situación ha afectado significativamente la actividad económica con impactos diversos en los distintos sectores de negocios.

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.

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.

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 (aunque y en menor ritmo) 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), y se han celebrado diferentes extensiones de contratos de locación como se mencionó en la presente Reseña.

En términos de financiamiento, 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, 9 de noviembre 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 septiembre de 2020.
2. La clasificación de los saldos de inversiones, créditos y deudas de acuerdo con su vencimiento se detallan en el siguiente cuadro:

	<u>Inversiones transitorias</u>	<u>Créditos por ventas</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Créditos fiscales</u>	<u>Depósitos en garantía</u>	<u>Otros créditos</u>
Sin Plazo	-	-	-	-	-	1
Con Plazo establecido						
Vencidos						
Hasta 30 días	-	18.283	-	-	-	-
Entre 30-60 días	-	704	-	-	-	-
Entre 60-180 días	-	4.629	-	-	-	-
Entre 180-365 días	-	1.597	-	-	-	-
En más de 365 días	-	463	-	-	-	-
Previsión	-	(463)	-	-	-	-
Subtotal	-	25.213	-	-	-	-
Total	-	25.213	-	-	-	1
A vencer						
Hasta 30 días	924.226	80.311	2.238	32.115	-	-
Entre 30-60 días	87.135	-	4.512	32.709	-	-
Entre 60-180 días	747.578	-	4.699	139.934	-	-
Entre 180-365 días	-	-	5.698	160.195	-	-
En más de 1 año	-	-	499.396	17.765	89.664	-
Subtotal	1.758.939	80.311	516.543	382.718	89.664	-
Total	1.758.939	105.524	516.543	382.718	89.664	1

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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	-	-	-	-	116	-
A vencer						
Hasta 30 días	22.385	1.749	11.420	7.587	-	54.796
Entre 30-60 días	20.689	2.256	-	-	-	-
Entre 60-180 días	1.590.352	6.772	-	39.597	1.628.473	-
Entre 180-365 días	2.206	80	1.300	11.017	-	-
Más de 1 año	5.742.216	264.915	-	-	-	-
Subtotal	7.377.848	275.772	12.720	58.201	1.628.473	54.796
Total	7.377.848	275.772	12.720	58.201	1.628.589	54.796

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

a. Créditos e inversiones

	30-09-2020		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	1.011.360	536.674	1.548.034
En moneda extranjera	747.579	557.776	1.305.355
Total	1.758.939	1.094.450	2.853.389

b. Deudas

	30-09-2020		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	81.464	2.448.353	2.529.817
En moneda extranjera	6.623.733	254.376	6.878.109
Total	6.705.197	2.702.729	9.407.926

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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>30-09-2020</u>
Saldos	
Activo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	1
Total	<u>1</u>
Pasivo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	116
Plaza Logistica Argentina LLC	1.628.473
Total	<u>1.628.589</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 septiembre 2020 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 70 y con gerentes ascienden a 46.
6. Al 30 de septiembre 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 septiembre 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

empleados de sus subcontratistas en el pasado, estos han sido cubiertos en general por seguros de los subcontratistas o pagados por estos, dado que los contratos establecen una indemnidad a favor de la Sociedad en estos casos.

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

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

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

a. Reserva Legal

De acuerdo con Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital ajustado. La reunión de Socios de fecha 16 de abril de 2020 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, constituyó dicha reserva por la suma de 20.672 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 09-11-2020
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 septiembre 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 09-11-2020
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