



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO
EL 31 DE MARZO DE 2021
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),
RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.**

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
AL 31 DE MARZO DE 2021
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)**

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	58

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021, 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 31 de marzo de 2021, (b) el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la “Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2021, 2020, 2019 y 2018”, 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 31 de marzo de 2021 adjuntos y al 31 de marzo de 2020, 2019 y 2018, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 14 de mayo 2020, 10 de mayo de 2019 y 10 de mayo 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 31 de marzo de 2021, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$ 1.027.577, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de mayo de 2021

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
Lenadro N. Alem 855, Piso 16,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTE

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2021 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y de 2020;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y de 2020;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y 2020, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes a los períodos de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2021.*

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, siendo la Gerencia responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los mismos. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes que incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias

expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 12 de mayo de 2021. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia, es decir no hemos evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia relacionadas a cuestiones empresarias de administración, financiación y comercialización.

III. CONCLUSIÓN

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

- (i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, normativa de aplicación y las Normas CNV;
- (ii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y
- (iii) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2021.

Por la **Comisión Fiscalizadora:**

Pablo Murray

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021**

(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 31 de marzo de 2021: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2021
(Nota 20)**

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 12-05-2021
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 DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 y 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/Anexo	3 meses	
		01-01-2021	01-01-2020
		al 31-03-2021	al 31-03-2020
		(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	651.647	587.726
Ingresos por servicios	3	127.927	130.913
Costos de servicios	B	(112.411)	(129.233)
Ganancia bruta		667.163	589.406
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(814.750)	(846.431)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(18.149)	(3.009)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros	10	(79.017)	(3.596)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(911.916)	(853.036)
Otros ingresos operativos	4	2.917	2.819
Gastos de comercialización	B	(38.890)	(29.768)
Gastos de administración	B	(74.569)	(30.864)
Otros gastos operativos	5	(16.279)	(5.145)
Pérdida operativa		(371.574)	(326.588)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		875.388	621.623
Ingresos financieros	6	69.641	111.507
Costos financieros	7	(1.140.338)	(1.004.894)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(566.883)	(598.352)
Impuesto a las ganancias del período	8	66.724	121.843
Pérdida neta del período		(500.159)	(476.509)

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 12-05-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	<u>31-03-2021</u> (No auditado)	<u>31-12-2020</u> (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	26.031.308	26.843.895
Propiedades de inversión - en construcción	10	549.703	566.851
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.383.536	2.462.553
Activos intangibles	11	7.204	7.369
Propiedad, planta y equipo	12	98.452	103.484
Depósitos en garantía	14.3.2.2	108.284	111.874
Créditos fiscales	13	3.292	22.301
Otros activos	15	558.836	600.190
Total Activo No Corriente		<u>29.740.615</u>	<u>30.718.517</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	269.571	368.869
Otros activos	15	36.806	668.867
Créditos por ventas	14.1	147.758	122.340
Depósito en garantía		9.690	-
Inversiones transitorias	16	3.207.977	771.058
Efectivo y equivalentes	18	110.071	184.962
Total Activo Corriente		<u>3.781.873</u>	<u>2.116.096</u>
Total Activo		<u>33.522.488</u>	<u>32.834.613</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		8.627.086	8.627.086
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		101.661	101.661
Reserva facultativa		4.832.576	4.832.576
Reserva legal		400.188	400.188
Otras reservas	19	151.245	151.245
Resultados no asignados		(1.482.385)	(982.226)
Total Patrimonio Neto		<u>17.274.611</u>	<u>17.774.770</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	8.855.684	7.784.279
Depósitos y anticipos de clientes	9	331.440	334.106
Previsión para contingencias		36.833	39.446
Pasivo por impuesto diferido	8	4.631.973	4.698.697
Total Pasivo No Corriente		<u>13.855.930</u>	<u>12.856.528</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	259.161	167.974
Deudas con partes relacionadas	21.1	1.985.916	1.874.871
Depósitos y anticipos de clientes	9	508	6.958
Previsión para contingencias		5.500	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	84.015	57.410
Cargas fiscales	17	17.557	14.467
Otros pasivos	14.2	263	190
Remuneraciones y cargas sociales	19	39.027	81.445
Total Pasivo Corriente		<u>2.391.947</u>	<u>2.203.315</u>
Total Pasivo		<u>16.247.877</u>	<u>15.059.843</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>33.522.488</u>	<u>32.834.613</u>

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
 (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	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	4.630.788	8.627.086	13.452	101.661	4.338.688	374.194	140.910	519.882	18.746.661
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(476.509)	(476.509)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(476.509)	(476.509)
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	5.326	-	5.326
Saldos al 31 de marzo de 2020 (No auditado)	4.630.788	8.627.086	13.452	101.661	4.338.688	374.194	146.236	43.373	18.275.478

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas (Nota 19)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	4.630.788	8.627.086	13.452	101.661	4.832.576	400.188	151.245	(982.226)	17.774.770
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(500.159)	(500.159)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(500.159)	(500.159)
Saldos al 31 de marzo de 2021 (No auditado)	4.630.788	8.627.086	13.452	101.661	4.832.576	400.188	151.245	(1.482.385)	17.274.611

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 12-05-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	<u>31-03-2021</u> (No auditado)	<u>31-03-2020</u> (No auditado)
Actividades operativas			
Pérdida neta del período		(500.159)	(476.509)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(66.724)	(121.843)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	7.985	5.845
Pérdida neta de propiedades de inversión		911.916	853.036
Ingresos financieros	6	(69.641)	(111.507)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(875.388)	(621.623)
Costos financieros	7	1.140.338	1.004.894
Recupero de beneficios a empleados		-	(17.644)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		49.806	(25.482)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes		16.995	50.692
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>615.128</u>	<u>539.859</u>
Actividades de inversión			
(Compras) cobros netos de inversiones transitorias		(2.543.766)	222.900
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(2.380)	(31.167)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(408)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(5.062)	(239.005)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(2.551.616)</u>	<u>(47.272)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		1.886.595	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas		126.430	-
Pago de préstamos		(7)	(182.547)
Pago de depósito en garantía		(9.690)	-
Pagos por arrendamientos		(5.301)	(4.101)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(124.055)	(132.030)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación		<u>1.873.972</u>	<u>(318.678)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(62.516)	173.909
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		7.640	(4.559)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(20.015)	(11.407)
Efectivo al 1 de enero		184.962	49.617
Efectivo al 31 de marzo		<u>110.071</u>	<u>207.560</u>

Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 31 de marzo de 2021, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos y un depósito urbano de última milla “Infill Maza”: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y el Depósito Urbano Maza. Los parques logísticos constan de naves alquilables por un total de 404.609 m².

La Sociedad es un proveedor líder de espacio de almacenamiento triple A con sede en Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 288.487 m² de espacio de almacenamiento. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.122 m² de espacio de almacenamiento.

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, hasta el 7 de noviembre de 2020 fecha en la cual el Gobierno estableció una nueva fase de distanciamiento social, preventivo y obligatorio, el cual permitió el desarrollo de la mayoría de las actividades económicas y sociales cumpliendo con protocolos sanitarios. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se produjo de manera gradual. Con fecha 8 de abril de 2021 y, ante el aumento de la tasa de contagios en el AMBA, el Gobierno estableció una serie de medidas para restringir las reuniones sociales y la circulación en horario nocturno. Todas estas situaciones han 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 12 de mayo de 2021.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos 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 2020, 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 2021, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. 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 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 2020.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, la compensación sobre derechos de apreciación de acciones y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 31 de marzo de 2021, 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 Estadística 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 12,95% y 7,80% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020, 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.
- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
- (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	3 meses	
	01-01-2021	01-01-2020
	al 31-03-2021	al 31-03-2020
Ingresos por alquileres	651.647	587.726
Ingresos por servicios	127.927	130.913
Total ingresos por alquileres y servicios	779.574	718.639

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2021	01-01-2020
	al 31-03-2021	al 31-03-2020
Servicios administrativos, netos de costos	2.917	2.819
Total otros ingresos operativos	2.917	2.819

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2021	01-01-2020
	al 31-03-2021	al 31-03-2020
Remuneraciones y cargas sociales	5.421	860
Previsión para contingencias	7.574	-
Consultoría y honorarios profesionales	2.774	3.081
Otros impuestos	249	291
Intereses	-	30
Diversos	261	883
Total otros gastos operativos	16.279	5.145

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

6. INGRESOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2020
Resultado por operaciones de ON propias (Nota 14.3.2.1)	39.324	36.825
Resultado por venta de bonos	21.654	-
Intereses ganados por obligaciones negociables propias	8.663	-
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	-	70.756
Intereses ganados	-	3.926
Total ingresos financieros	69.641	111.507

7. COSTOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2020
Diferencia de cambio, neta	500.116	437.844
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	422.493	261.328
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	104.711	125.658
Resultado por tenencia de bonos	58.010	-
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 22)	48.470	30.329
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	3.870	-
Honorarios profesionales	1.739	2.708
Otros impuestos	165	900
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	-	571
Resultado por venta de bonos	-	145.052
Diversos	764	504
Total costos financieros	1.140.338	1.004.894

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	3 meses	
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2020
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	66.724	121.843
Impuesto a las ganancias del período	66.724	121.843

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020, es la siguiente:

	3 meses	
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2020
Resultado antes de Impuestos	(566.883)	(598.352)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%
Impuesto a las ganancias	170.065	179.506
(Gastos) ganancias no deducibles impositivamente	(215.767)	14.572
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento de la reversión de la partida	112.426	(72.235)
Cargo por impuesto a las ganancias del período	66.724	121.843

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y el cargo a resultados para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período finalizado el	
	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-03-2020
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor	(4.841.850)	(4.994.772)	152.922	138.850
Gastos de préstamos diferidos	(24.467)	(20.577)	(3.890)	3.337
Quebrantos impositivos	797.100	1.086.697	(289.597)	(73.492)
Valor actual de instrumentos financieros	33.233	43.422	(10.189)	(33.240)
Otros gastos diferidos	40.382	(43.321)	83.703	(29.759)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(636.489)	(770.279)	133.790	116.019
Diversos	118	133	(15)	128
Cargo por impuesto diferido			66.724	121.843
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.631.973)	(4.698.697)		

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Al inicio del ejercicio	(4.698.697)	(4.948.739)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	66.724	250.042
Al cierre del período/ejercicio	(4.631.973)	(4.698.697)

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

El siguiente es el detalle de quebrantos por año de vencimiento (valores nominales):

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2018	119.926	2023
2019	403.403	2024
2020	273.771	2025
	797.100	

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 de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021, 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 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	343.654	346.683
Anticipos de alquiler	10.098	11.316
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(22.312)</u>	<u>(23.893)</u>
	<u>331.440</u>	<u>334.106</u>
Corriente		
Anticipos de alquiler	508	663
Depósitos en garantía	-	6.313
Valor actual de depósitos en garantía	<u>-</u>	<u>(18)</u>
	<u>508</u>	<u>6.958</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>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	26.843.895	28.156.147
Transferencia desde obras en construcción	-	813.914
Gastos capitalizados	2.163	158.862
Pérdida por revalúo	<u>(814.750)</u>	<u>(2.285.028)</u>
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>26.031.308</u>	<u>26.843.895</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 terminadas abierto por parque logístico se detalla a continuación:

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Tortugas	5.717.432	5.912.198
Parque Pilar	5.721.572	5.911.248
Parque Esteban Echeverría	4.804.976	4.965.026
Parque Pacheco	4.098.600	4.234.473
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	20.342.580	21.022.945
Parque Mercado Central	3.410.808	3.488.901
Parque Ciudad	2.277.920	2.332.049
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	5.688.728	5.820.950
Total	<u>26.031.308</u>	<u>26.843.895</u>

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

El Parque Pacheco, el Parque Pilar, el Parque Tortugas y el Parque Esteban Echeverría fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

El enfoque de mercado se basa en el principio de sustitución en virtud del cual un potencial comprador no pagará más por la propiedad que lo que costará comprar una propiedad sustituta comparable. La unidad de comparación aplicada por el tasador es el precio por metro cuadrado (m²).

Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, las transacciones y ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Durante el último trimestre de 2020 se terminaron los restantes 12.600 m² del segundo depósito del Parque Tortugas. Al 31 de marzo de 2021 se estima necesario incurrir 108.468 para su finalización.

Durante el ejercicio 2019 se terminó el segundo depósito del Parque Esteban Echeverría. Al 31 de marzo de 2021 se estima necesario incurrir 25.024 para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
		ARS		ARS	
		(miles)	USD	(miles)	USD
Parque Pilar	82.500	69,4	754,0	71,7	754,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	68,9	749,0	71,2	749,0
Parque Tortugas	76.100	76,5	832,0	79,1	832,0
Parque Pacheco	59.800	68,5	745,0	70,8	745,0

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre 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 también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.
- 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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 12-05-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento ("WACC")
Parque logístico	Flujo de fondos descontado	14,5%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 31 de marzo de 2021	(361.304)	408.638

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. Al 31 de marzo de 2021 se estima necesario incurrir 92 para su finalización.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad tiene derechos sobre 211.215 m² (zonas E1, E2 y E3) de los cuales 66.032 m² (zona E3) se encuentran disponibles para futuros desarrollos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Parque Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con el pago del precio de la cesión de los derechos de concesión por 78.000.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y único depósito del Parque Ciudad. Al 31 de marzo de 2021 se estima necesario incurrir 30.820, para su finalización.

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020				
Parque Mercado Central	74.700	45,65	496,14	45,49	491,23
Parque Ciudad	41.300	55,90	607,62	55,40	602,16

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo al inicio del ejercicio	566.851	1.319.870
Gastos capitalizados (costo de construcción)	976	20.684
Intereses capitalizados	-	1.978
Otros gastos capitalizados	25	2.856
Transferencia hacia obras terminadas	-	(813.914)
(Pérdida) ganancia por revalúo	(18.149)	35.377
Saldo al cierre del período/ejercicio	549.703	566.851

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 12-05-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Esteban Echeverría	119.579	122.704
Parque Tortugas	160.699	166.022
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	280.278	288.726
Parque Mercado Central	263.711	272.438
Depósito urbano Maza	5.714	5.687
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	269.425	278.125
Total	549.703	566.851

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron de 355 y 31.126, respectivamente.

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios

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.

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados

Con fecha 9 de octubre de 2020, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (“GCBA”) resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años. El 12 de abril de 2021 se firmó el acta de posesión la cual no implica el comienzo del cómputo del mencionado plazo.

A la fecha de aprobación de estos estados financieros condensados de período intermedio todavía está pendiente la firma del contrato de concesión con el GCBA para lo que la Sociedad y el GCBA tienen plazo hasta el 10 de agosto de 2021.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.462.553	2.547.184
Pérdida por revalúo	(79.017)	(84.631)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>2.383.536</u>	<u>2.462.553</u>

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

	Área terreno (m2) al	Valor razonable por m ²			
		<u>31 de marzo de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	<u>31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020</u>				
Parque Pacheco	95.357	10,1	110,0	10,5	110,0
Parque Pilar	130.684	5,2	57,0	5,4	57,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	5,5	60,0	5,7	60,0
Parque Tortugas	33.559	10,7	116,0	11,0	116,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	<u>31 de marzo de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	964.988	10.489	996.978	10.489
Parque Pilar	685.308	7.449	708.028	7.449
Parque Esteban Echeverría	375.084	4.077	387.518	4.077
Parque Tortugas	358.156	3.893	370.029	3.893
	<u>2.383.536</u>	<u>25.908</u>	<u>2.462.553</u>	<u>25.908</u>

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios

Las valuaciones al 31 de diciembre de 2020 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. Las mismas no se actualizaron por no haberse producido cambios significativos en las valuaciones al 31 de marzo de 2021.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 sobre terrenos concesionados

Las valuaciones al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 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.

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

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Pilar	6.406.423	6.619.132
Parque Tortugas	6.195.082	6.404.206
Parque Esteban Echeverría	5.340.759	5.518.567
Parque Pacheco	5.063.437	5.231.280
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	3.674.809	3.761.665
Parque Ciudad ⁽¹⁾	2.276.065	2.329.953
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	5.629	5.689
Subtotal	<u>28.962.204</u>	<u>29.870.492</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	2.343	2.807
Total	<u>28.964.547</u>	<u>29.873.299</u>

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

(2) Parque sobre terrenos concesionados.

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

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Edificios sobre terrenos propios	16.761.587	17.317.382
Edificios sobre terrenos concesionados	5.950.873	6.096.180
Terrenos construidos y en construcción	3.866.208	3.994.377
Terrenos para futuros desarrollos	2.383.536	2.462.553
Anticipos de obra y otros gastos de capital	2.343	2.807
	<u>28.964.547</u>	<u>29.873.299</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- a) El nivel de jerarquía del valor razonable (por ejemplo, Nivel 2) dentro del cual las mediciones del valor razonable fueron categorizadas en su totalidad.
- b) Los datos del Nivel que son observables, directa o indirectamente. Si un dato observable requiere un ajuste utilizando un dato no observable y ese ajuste resulta en una medición del valor razonable significativamente mayor o menor, la medición resultante es categorizada como Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Si un precio cotizado es un dato de Nivel 2, y el ajuste es un dato no observable que es significativo para la medición total, la medición es categorizada como Nivel 3.
- c) Una descripción de las técnicas de valuación aplicadas.
- d) Los datos utilizados en la medición del valor razonable.

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)	59.2 – 75.4	643,0 – 820,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	7.6 – 11	82,4 – 120,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	59.9 – 77.3	651,0 – 840,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	4.51 – 5.61	49,0 – 60,9
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	69 – 90.5	750,0 – 984,0
Parque Tortugas (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	8.3 – 12	89,9 – 130,0

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	66 – 73	717,0 – 793,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	5 – 6.4	54,4 – 69,3
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	45.26 – 46.03	491,95 – 500,34
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	55.49 – 56.31	603,18 – 612,06

Descripciones y definiciones

El cuadro precedente incluye las siguientes descripciones y definiciones relacionadas con las técnicas de valuación y datos clave observables realizadas en la determinación del valor razonable:

Enfoque de mercado

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones y ofertas de venta comparables. La unidad de comparación aplicada por el valuador es el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	7.369	6.657
Aumentos (1)	408	2.871
Amortización (Anexo B)	<u>(573)</u>	<u>(2.159)</u>
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>7.204</u>	<u>7.369</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	103.484	84.092
Aumentos	2.380	45.045
Valor residual de las bajas	-	(239)
Depreciación (Anexos A y B)	<u>(7.412)</u>	<u>(25.414)</u>
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>98.452</u>	<u>103.484</u>

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

13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	3.718
Crédito por impuesto a las ganancias	-	30.757
Valor actual créditos fiscales	<u>-</u>	<u>(12.174)</u>
	<u>3.292</u>	<u>22.301</u>
Corriente		
Créditos fiscales	164.167	83.681
Impuesto al valor agregado	76.058	235.319
Crédito por impuesto a las ganancias	64.880	103.639
Otros diversos	3.937	7.540
Valor actual créditos fiscales	<u>(39.260)</u>	<u>(61.071)</u>
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	<u>(211)</u>	<u>(239)</u>
	<u>269.571</u>	<u>368.869</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES (Cont.)

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>	

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	148.200	122.839
Previsión para deudores incobrables	(442)	(499)
	<u>147.758</u>	<u>122.340</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 26 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No vencidas	112.638	69.492
Vencidas hasta 30 días	32.787	49.416
Vencidas entre 30-60 días	1.328	275
Vencidas entre 60-180 días	578	2.957
Vencidas entre 180-365 días	427	200
Vencidas a más de 365 días	442	499
	<u>148.200</u>	<u>122.839</u>
Previsión para deudores incobrables	(442)	(499)
	<u>147.758</u>	<u>122.340</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(499)	(4.539)
Utilización de previsión	-	3.245
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	-	(497)
Recupero de previsión	-	25
RECPAM	57	1.267
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>(442)</u></u>	<u><u>(499)</u></u>

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	263	190
	<u><u>263</u></u>	<u><u>190</u></u>

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

14.3 Deudas financieras

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	4.880.875	3.565.385
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	3.898.238	4.129.418
Arrendamientos (Nota 23)	76.571	89.476
	<u><u>8.855.684</u></u>	<u><u>7.784.279</u></u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	2	11
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	6.571	118.514
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	232.879	27.952
Arrendamientos (Nota 23)	19.709	21.497
	<u><u>259.161</u></u>	<u><u>167.974</u></u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2021 ⁽¹⁾	176.753
2022	3.236.364
2023	622.661
2024	2.332.400
2025	422.729
En adelante	2.410.262
	9.201.169

(1) Por el período de 9 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2021.

14.3.1 Préstamos bancarios

	<u>Tasa de interés</u> <u>(anual)</u>	<u>TE</u>	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente				
Descubiertos bancarios	46%	46%	2	11
Total			2	11

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.2 Obligaciones negociables

14.3.2.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de marzo de 2021			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 4	ARS	4,49%	5,26%	14-07-2022	2.803.771 ⁽¹⁾	2.803.771	26.926	(17.869)	2.812.828
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	2.081 ⁽²⁾	191.452	898	(8.787)	183.563
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	1.911.354 ⁽³⁾	1.911.354	4.607	(24.906)	1.891.055
						4.906.577	32.431	(51.562)	4.887.446

(1) Equivalente a 38.984.587 UVAs.

(2) Miles de USD. La Sociedad tenía en cartera al 31 de marzo de 2021 USD_5.795.752 de V/N de ONs Clase 5, que se encuentran neteadas del Capital expuesto en esta tabla.

(3) Equivalente a 26.576.111 UVAs.

El 1 de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables (“ON”) por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad colocar diversas series durante un periodo 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 1.000.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija y la ON Clase 3, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 12 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 21 de noviembre de 2018 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 2 por 69.005 (equivalente a 2.386.896 UVAs) con una tasa fija del 11% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital de un 40% el 21 de noviembre de 2019, 30% el 21 de mayo de 2020 y 30% al vencimiento; (ii) ON Clase 3 por USD 18.113.115 con una tasa fija del 10,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de las emisiones fueron destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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: cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado mencionado en Nota 14.3.1, realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos y 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 tenían 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 dió cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

El 20 de noviembre de 2020, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 2 al vencimiento.

El 24 de noviembre de 2020, la propiedad de las ON Clase 1 recompradas y que hasta ese entonces la Sociedad mantenía en cartera fue transferida a terceros no vinculados en virtud de un contrato de préstamo de títulos valores como parte de la administración de la cartera de inversiones de la Sociedad (ver Nota 15).

El 4 diciembre de 2020, y de acuerdo con el plan de refinanciación presentado al BCRA, la Sociedad pagó anticipadamente USD 19.185.775 de capital de la ON Clase 1 y la totalidad de los intereses devengados a esa fecha, y por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5. Estos títulos fueron emitidos en la misma fecha, con vencimiento a 30 meses, el 4 de junio de 2023, con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con pago de de intereses trimestral y una única amortización de capital al vencimiento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 19 de febrero de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 6, por un monto de hasta 26.576 millones de UVAs (equivalente a 1.800.000 aproximadamente) con vencimiento a 42 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON Clase 6 el 24 de febrero de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: 1.800.000 (equivalente a 26.576.111 UVAs) con una tasa fija del 2,48% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y con una única amortización de capital al vencimiento el 24 de agosto de 2024.

Con fecha 25 de febrero de 2021, el BCRA emitió la comunicación “A” 7230, por la cual extendió la aplicación del punto 7 de la Comunicación “A” 7106 a los vencimientos de capital programados hasta el 31 de diciembre de 2021, estableciendo en el equivalente a USD 2.000.000, el monto por mes calendario por el cual los deudores accederían al Mercado libre único de cambios (“MULC”) para la cancelación del capital de dichos endeudamientos sin necesidad de presentar el plan de refinanciación requerido bajo la Com. “A” 7106. Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (el “Note Purchase Agreement” con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios ya sea por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Comunicación “A” 7106.

El 22 de marzo de 2021, se produjo el vencimiento del préstamo de las ON Clase 5 por un valor nominal de USD 6.795.752 que la Sociedad había otorgado a terceros no vinculados. El 30 de marzo de 2021, la Sociedad realizó una operación de venta en el mercado secundario por un valor nominal de USD 1.000.000 de estas ON Clase 5. Al 31 de marzo de 2021 las obligaciones negociables Clase 5 en cartera que ascienden a un valor nominal de USD 5.795.752 se encuentran neteadas del pasivo al cierre del período.

14.3.2.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	31 de marzo de 2021		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.840.000	11.604	(15.450)	1.836.154
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.840.000	11.739	(15.450)	1.836.289
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	5.000.000	460.000	2.536	(3.862)	458.674
					45.000.000	4.140.000	25.879	(34.762)	4.131.117

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 12-05-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 primera 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.

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

Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de marzo de 2021 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 108.284). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo no corriente.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente		
Deudas comerciales	52.298	12.308
Provisiones para gastos	31.717	43.204
Deudas por obras en construcción	-	1.898
	<u>84.015</u>	<u>57.410</u>

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:

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Activos financieros				
Otros activos	529.427	1.215.610	529.427	1.215.610
Depósitos en garantía	117.974	111.874	117.974	111.874
Créditos por ventas	147.758	122.340	147.758	122.340
Inversiones transitorias	3.207.977	771.058	3.207.977	771.058
Efectivo y equivalentes (1)	110.071	184.962	110.071	184.962
Pasivos financieros				
Deudas financieras	9.114.845	7.952.253	8.966.005	8.003.169
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	84.015	57.410	84.015	57.410
Depósitos	321.342	329.103	321.342	329.103
Otros pasivos	263	190	263	190
Deudas con partes relacionadas	1.985.916	1.874.871	1.985.916	1.874.871

- (1) De los cuales 67.030 y 132.827 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 12-05-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de marzo de 2021 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	529.427	-
Depósitos en garantía	117.974	-
Créditos por ventas	147.758	-
Inversiones transitorias	3.207.977	-
Efectivo y equivalentes	110.071	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	5.036.286	3.929.719
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	84.015	-
Depósitos en garantía	-	321.342
Otros pasivos	263	-
Deudas con partes relacionadas	1.985.916	-

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 2020 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	1.215.610	-
Depósitos en garantía	111.874	-
Créditos por ventas	122.340	-
Inversiones transitorias	771.058	-
Efectivo	184.962	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	3.526.050	4.477.119
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	57.410	-
Depósitos	-	329.103
Otros pasivos	190	-
Deudas con partes relacionadas	1.874.871	-

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 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

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>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	529.427	565.242
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	21.895	25.724
Gastos de alquiler a devengar	3.221	3.934
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	1.150	1.188
Diversos	3.143	4.102
	<u>558.836</u>	<u>600.190</u>
Corriente		
Seguros a devengar	17.361	396
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	12.303	12.868
Gastos pagados por adelantado	4.009	2.818
Gastos de préstamos diferidos	2.175	1.253
Gastos de alquiler a devengar	958	1.081
Préstamos en especie (Anexo C)	-	650.368
Diversos	-	83
	<u>36.806</u>	<u>668.867</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(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 PL Tigre S.R.L. (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.

Ante esta situación, la Sociedad ha resuelto unilateralmente 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 de período intermedio 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 judicial tendiente al cobro del Pago Inicial abonado por la suma de USD 6.930.000, 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 de período intermedio, la totalidad de los demandados se encuentran notificados de la demanda y han presentado su contestación a la demanda, habiéndose trabado la litis. Con relación a lo anterior, y con causa en la pandemia provocada por el virus COVID-19 y las restricciones y limitaciones impuestas actualmente en la Argentina, el Juzgado interviniente ha propuesto a las partes posponer momentáneamente la celebración de la audiencia prevista en el artículo 360 del Código Civil y Comercial -lo cual ha sido aceptado por todos los participantes del proceso. El Juez interviniente ha ordenado la traba de embargo sobre el inmueble de propiedad de los vendedores, en favor de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión	3.207.977	742.500
Money Market Banco First Republic (a)	-	28.558
Total	3.207.977	771.058

a) En moneda extranjera. Anexo C.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	17.557	12.866
Diversos	-	1.601
	17.557	14.467

18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Efectivo en bancos	110.008	184.914
Efectivo en caja	63	48
	110.071	184.962

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Provisión bonus	16.247	59.311
Sueldos y cargas sociales a pagar	8.922	6.988
Provisión vacaciones	13.858	15.146
	39.027	81.445

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

Derechos de apreciación de acciones

En enero de 2015 se otorgó a ciertos funcionarios de la Sociedad derechos de apreciación de acciones (SARs), a ser cancelados en efectivo o con capital de uno de los cuotapartistas indirectos, a opción del beneficiario. La mitad de los derechos de apreciación de acciones otorgados se devengaron anualmente (SARs I), durante un período de dos años a partir de la fecha de su otorgamiento. La otra mitad (SARs II) se adquiría en la medida en que se cumplan ciertos objetivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 los SARs I se encontraban totalmente devengados.

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 31 de marzo de 2021 la compensación bajo estos acuerdos se encuentra totalmente devengada.

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>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Al inicio del ejercicio	151.245	140.909
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	-	6.566
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	-	3.770
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>151.245</u></u>	<u><u>151.245</u></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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-03-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>1.375.089</u>

Al 31 de marzo de 2021, el capital social emitido, suscripto, integrado e inscripto de la Sociedad asciende a 4.630.788.

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020, respectivamente:

	<u>31 de marzo de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	263	190
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	1.871.585	1.805.946
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	114.331	68.925
Total	<u>1.986.179</u>	<u>1.875.061</u>
	<u>01-01-2021</u>	<u>01-01-2020</u>
	<u>al 31-03-2021</u>	<u>al 31-03-2020</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(48.470)	(30.185)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(289)	(184)
	<u>(48.759)</u>	<u>(30.369)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

21.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos diferidos, netos	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	12-05-2021	2.700.000	248.400	7.877	-	256.277
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	12-05-2021	3.250.000	299.000	9.481	-	308.481
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	12-05-2021	2.050.000	188.600	5.980	-	194.580
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	12-05-2021	4.000.000	368.000	11.669	-	379.669
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	12-05-2021	2.000.000	184.000	5.835	-	189.835
Serie Priv. 6	USD	7%	7%	12-05-2021	5.000.000	459.999	72.932	-	532.931
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2022	1.349.210	124.107	557	(521)	124.143
					20.349.210	1.872.106	114.331	(521)	1.985.916

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 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 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a: (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 12 de mayo de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2020 la Sociedad pagó a PLA LLC los intereses devengados hasta esa fecha de las series 1 a 6 por un total de USD 1.409.149 equivalente a 116.522.

Con fecha 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y devengan intereses a una tasa de interés fija del 1,5% nominal anual pagaderos al vencimiento.

21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período/ejercicio no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

Esta valoración es realizada cada período mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el cual opera la parte relacionada.

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2021</u> <u>al 31-03-2021</u>	<u>01-01-2020</u> <u>al 31-03-2020</u>
Beneficios de corto plazo	29.581	24.536
Pagos basados en acciones	-	(42.354)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	29.581	(17.818)

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 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado.

23. ARRENDAMIENTOS

La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor.

Para cada arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por las obligaciones de arrendamiento contraídas en el futuro. En consecuencia, el derecho de uso del activo arrendado se capitaliza por un monto que generalmente equivale al valor actual de los pagos futuros del arrendamiento más los costos directamente atribuibles y que se amortizarán a lo largo de la vida útil del contrato de alquiler.

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

Al 31 de marzo de 2021 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 9,18% en dólares.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

Año	Monto
2021 (restante)	14.940
2022	18.592
2023	17.209
2024	7.045
2025	4.637
En adelante	33.857
	96.280

La Sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría). Todas ellas en Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2029. 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
2021 (restante)	1.799.317
2022	2.138.051
2023	2.098.435
2024	1.808.472
2025	1.564.618
En adelante	4.365.422
	13.774.315

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de marzo de 2021:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (ex OPIC) (mencionado en la Nota 14.3.3.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el Banco First Republic.

25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2021						2020
	Valores de origen						
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del período		Neto resultante	
Mejoras de oficina	36.189	1.116	-	37.305		28.164	
Instalaciones	94.078	27	-	94.105		65.294	
Equipos	11.065	917	-	11.982		3.622	
Maquinarias y herramientas	13.640	320	-	13.960		6.404	
Totales 31-03-2021	154.972	2.380	-	157.352			
Totales 31-12-2020	111.933	45.045	(2.006)	154.972		103.484	

Cuenta principal	2021						2020
	Depreciaciones						
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Bajas	Del período/ ejercicio (Anexo B)	Al cierre del período	Neto resultante	
Mejoras de oficina	8.025	36 a 60	-	1.925	9.950	27.355	28.164
Instalaciones	28.784	60	-	4.041	32.825	61.280	65.294
Equipos	7.443	36	-	837	8.280	3.702	3.622
Maquinarias y herramientas	7.236	36 a 60	-	609	7.845	6.115	6.404
Totales 31-03-2021	51.488		-	7.412	58.900	98.452	
Totales 31-12-2020	27.841		(1.767)	25.414	51.488		103.484

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 12-05-2021
 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 TRES MESES
FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

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

Anexo B

Concepto	3 meses desde el 01-01 al 31-03				2020	
	2021				2020	
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total	
Sueldos y cargas sociales	4.379	5.306	51.143	60.828	15.070	
Impuesto sobre ingresos brutos	-	31.370	-	31.370	24.963	
Electricidad, gas y comunicaciones	28.508	-	122	28.630	41.149	
Otros Impuestos y tasas	19.705	586	3.431	23.722	24.063	
Gastos de mantenimiento	23.234	-	226	23.460	24.958	
Vigilancia y seguridad	18.132	-	-	18.132	20.942	
Alquileres	7.139	-	3.661	10.800	8.362	
Honorarios	1.342	684	8.564	10.590	12.523	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.143	-	4.269	7.412	5.314	
Seguros	5.505	-	-	5.505	5.198	
Beneficios al personal	51	-	830	881	986	
Amortización de activos intangibles	48	-	525	573	531	
Gastos bancarios	-	-	522	522	540	
Movilidad, viáticos y representación	146	-	332	478	1.351	
Responsabilidad social empresarial	-	394	-	394	94	
Promoción y publicidad	-	272	-	272	809	
Diversos	1.079	278	944	2.301	3.012	
Total al 31-03-2021	112.411	38.890	74.569	225.870	189.865	
Total al 31-03-2020	129.233	29.768	30.864		189.865	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2021			2020
	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	92	108.284	111.874
Otros activos	USD 5.767	92	530.577	566.430
Total del activo no corriente	6.944		638.861	678.304
Activo corriente				
Efectivo	USD 729	92	67.030	132.827
Inversiones transitorias	USD -	92	-	28.558
Otros activos	USD 2	92	175	650.549
Total del activo corriente	731		67.205	811.934
Total del activo	7.675		706.066	1.490.238
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD 44.831	92	4.124.452	4.918.998
Depósitos	USD 2.892	92	266.096	267.763
Total del pasivo no corriente	47.723		4.390.548	5.186.761
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD 2.541	92	233.777	138.393
Depósitos	USD -	92	-	6.313
Remuneraciones y cargas sociales	USD 177	92	16.247	59.311
Deudas con partes relacionadas	USD 21.592	92	1.986.437	1.874.871
Total del pasivo corriente	24.310		2.236.461	2.078.888
Total del pasivo	72.033		6.627.009	7.265.649
Posición neta	(64.358)		(5.920.943)	(5.775.411)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2021.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-05-2021
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

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2021 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, 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.

La Sociedad se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída en el nivel de actividad general iniciado durante el año 2020, el cual continuará durante el primer trimestre de 2021, provocado en parte por las medidas tomadas por el Gobierno Nacional en respuesta a la Pandemia de COVID-19, entre las que se destaca la cuarentena o “Aislamiento Social Preventivo Obligatorio” (ASPO) iniciada el 20 de marzo de 2020, para luego pasar a una nueva etapa de “Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio” (DISPO) a partir del 7 de noviembre de 2020. En la actualidad, dichas medidas varían dependiendo de la zona geográfica y la cantidad de contagios. Desde el inicio de las medidas, la operación de los Parques se vio afectada moderadamente, ya que (i) el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio del ASPO y (ii) más de la mitad de nuestra superficie en alquiler estaba bajo contratos de locación con clientes que operan en industrias esenciales. A la fecha de emisión de estos estados financieros, 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), pero con perspectiva estable.

La Sociedad finalizó el Plan de Inversión que comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m² de superficie de depósito alquilable y con 221.707 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 vio levemente afectado como consecuencia del COVID-19. Solamente falta completar ciertas inversiones relacionadas a las instalaciones (principalmente en parte de la segunda nave en el Predio Tortugas) para los cuales la Sociedad no tiene un compromiso de entrega ni penalidades asociadas por demora. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación a sus Parques, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Sociedad se encuentra trabajando en un nuevo Plan de Inversiones, que implicará nuevos desarrollos y proyectos, en línea con su modelo de negocios.

Plaza Logística S.R.L.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer trimestre del año 2021:

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por 1 año adicional. Asimismo, el área rentada se incrementó de 25.372 m² a 33.890 m².
- El 31 de enero de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo por 14 meses adicionales. En este sentido, el vencimiento del contrato será el 30 de abril de 2022.

Con relación a los Financiamientos durante el primer trimestre del año 2021:

- El 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable ("dollar-linked"), suscriptas e integradas en especie por su dueña indirecta PLA LLC, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y con una tasa de interés fija del 1,5% anual, pagaderos al vencimiento.
- El 24 de febrero de 2021, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 6 bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 130.000.000 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) Obligación Negociable Clase 6 por AR\$ 1.800 millones (equivalente a 26.576.111 de UVAs) con una tasa de interés fija del 2,48% nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 24 de agosto de 2024 (42 meses de plazo). Se trata de la primera emisión sustentable (verde + social) de una Compañía Privada en la República Argentina, obteniendo la mayor calificación de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating). Los fondos provenientes de la emisión serán destinados al financiamiento de un proyecto sustentable. Dicho proyecto, se enmarcará en el compromiso de la Compañía con el desarrollo sostenible y en la gestión bajo un enfoque ASG, que abarca los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. Desde el punto de vista ambiental (verde), el proyecto implicará el desarrollo de una nave logística Triple A que incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE mientras que desde el punto de vista social, el proyecto buscará generar un impacto positivo en la creación de nuevos puestos de trabajo y en la capacidad de contratación de mujeres jóvenes, segmento con baja representatividad en el sector logístico, y uno de los más afectados como consecuencia de la crisis del COVID-19 en Latinoamérica.
- Con fecha 25 de febrero de 2021, el BCRA emitió la comunicación "A" 7230, por la cual extendió la aplicación del punto 7 de la Comunicación "A" 7106 a los vencimientos de capital programados hasta el 31 de diciembre de 2021, estableciendo en el equivalente a USD 2.000.000, el monto por mes calendario por el cual los deudores accederían al Mercado libre único de cambios ("MULC") para la cancelación del capital de dichos endeudamientos sin necesidad de presentar el plan de refinanciación requerido bajo la Com. "A" 7106. Sin embargo, todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados de la Compañía (el "Note Purchase Agreement" con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Com. "A" 7106.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a la adquisición o concesión de terrenos:

- Con relación a la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, el 12 de Abril de 2021, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entregó en posesión dicho espacio a la Compañía. El contrato de concesión debe ser acordado y firmado a más tardar el 10 de agosto de 2021.

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 22 de abril de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de Furlong, mediante la cual se extiende la fecha de vencimiento de dicho contrato por 3 años. En este sentido, el vencimiento del mismo será el 31 de diciembre de 2023.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Activo corriente	3.781.873	1.848.336	1.277.818	2.389.630
Activo no corriente	29.740.615	32.206.952	32.893.443	18.523.316
Total del activo	33.522.488	34.055.288	34.171.261	20.912.946
Pasivo corriente	2.391.947	4.938.586	4.794.976	1.965.819
Pasivo no corriente	13.855.930	10.841.221	10.308.542	6.532.221
Total del pasivo	16.247.877	15.779.807	15.103.518	8.498.040
Patrimonio neto total	17.274.611	18.275.481	19.067.743	12.414.906

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto al mismo período del año 2020 por 1.934 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.172 millones, mayor saldo en otros activos por 13 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 10 millones, incremento en 10 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 174 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 97 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto al mismo período del año 2019 por 571 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 944 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 245 millones (179 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 8 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 255 millones, disminución de 252 millones de depósitos en garantía (97 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente) y por un menor saldo de créditos por ventas de 119 millones.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 1.112 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 1.182 millones, menores saldos de efectivo y equivalentes por 353 millones, menor saldo de créditos fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de depósitos en garantía por 252 millones (128 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 186 millones e incremento en otros activos por 5 millones.

La disminución de 2.466 millones del activo no corriente del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 respecto al mismo período del año 2020 está dada principalmente por:

Plaza Logística S.R.L.

una disminución de 2.233 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 164 millones, menor saldo en otros activos de 68 millones, disminución de 12 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 11 millones en depósitos en garantía.

La disminución de 686 millones del activo no corriente al 31 de marzo de 2020 respecto al mismo período del año 2019 está dada principalmente por: una disminución de 1.287 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 179 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros activos de 615 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 97 millones, además de un incremento de 68 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

El incremento de 14.370 millones en el activo no corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 está dado por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 14.465 millones, aumento de créditos fiscales por 143 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por 17 millones y de activos intangibles por 8 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 135 millones, y por la disminución de depósitos en garantía por 128 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 468 millones está dado por: mayores deudas financieras por 646 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 158 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 43 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 196 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 120 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 47 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 10 millones y menor deuda por cargas fiscales por 6 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha de año anterior por 676 millones está dado por: el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.827 millones, mayores deudas financieras por 752 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 66 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 24 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 3 millones y mayor saldo de cargas fiscales por 2 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.998 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 6.605 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 4.072 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 2.063 millones, mayores deudas comerciales por 378 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 74 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 65 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 47 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 1.001 millones con respecto al mismo período del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 1.526 millones, compensado parcialmente con un incremento en la reserva facultativa de 494 millones, en la reserva legal de 26 millones y en otras reservas por 5 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 792 millones con respecto al mismo período del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 5.381 millones, parcialmente compensado con un

Plaza Logística S.R.L.

incremento en la reserva facultativa de 4.329 millones, en la reserva legal de 235 millones y en otras reservas por 25 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2019 se incrementó en 6.653 millones en comparación con el mismo período del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos a saber: por el incremento resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al 31 de marzo de 2019 por 5.202 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 1.391 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 60 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el			
	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
(Pérdida) ganancia operativa	(371.574)	(326.588)	1.225.452	689.925
RECPAM	875.388	621.623	921.798	147.029
Resultados financieros	(1.070.697)	(893.387)	(1.055.198)	(256.079)
Impuesto a las ganancias del período	66.724	121.843	(231.515)	(242.371)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(500.159)	(476.509)	860.537	338.504

La pérdida operativa del período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 45 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 58 millones, mayores gastos de administración por 45 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 20 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 78 millones.

El resultado operativo del período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 1.552 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.781 millones, mayores gastos de comercialización por 5 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 193 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos netos por 41 millones.

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 535 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 321 millones y del incremento en la ganancia bruta por 212 millones, menores gastos operativos por 17 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración y comercialización por 15 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 254 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 300 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (7,80% vs. 11,78%).

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 775 millones superior al mismo periodo del año 2018, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (11,78% vs. 6,66%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 177 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 161 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 75 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 62 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 18 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 109 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 21 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 5 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 2 millones (Clase V para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase I para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 2 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación el mismo período del año anterior disminuyó 162 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 245 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 69 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamo en UVAs por 61 millones, una ganancia por recompra de ON Clase I por 36 millones y mayores intereses ganados por 3 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por venta de bonos por 164 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 58 millones y una pérdida de 30 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

La pérdida por resultados financieros al 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior aumentó 799 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 522 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 198 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 92 millones, mayores intereses sobre préstamos por 10 millones, parcialmente compensado con una menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 12 millones, menor ganancia por 8 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 3 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del 2020 disminuyó 55 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del 2019 disminuyó en 353 millones como consecuencia de la mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del 2018 disminuyó 11 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el			
	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Fondos generados por las actividades operativas	615.128	539.859	129.053	551
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(2.551.616)	(47.272)	(1.495.361)	(557.007)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	1.873.972	(318.678)	701.106	586.444
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(62.516)	173.909	(665.202)	29.988

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 75 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 34 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 75 millones (compuesto por un incremento de 66 millones en créditos fiscales y de un incremento de 23 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por la disminución de 14 millones en otros activos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 34 millones (compuesta por la disminución de remuneraciones y cargas sociales por 48 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 19 millones, disminución en deudas con partes relacionadas por 2 millones, parcialmente compensado por el mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 27 millones, y por el incremento de 8 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 411 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 220 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 273 millones (compuesto por un incremento de 240 millones de créditos fiscales y 67 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 34 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 82 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 53 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 14 millones, menor saldo de depósitos y en anticipos de clientes por 13 millones y disminución de 2 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 129 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 167 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no

Plaza Logística S.R.L.

representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) el aumento de pasivos operativos por 40 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 40 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 31 millones, parcialmente compensado por una menor variación del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 27 millones y menor variación de cargas fiscales por 4 millones), y, (iii) parcialmente compensado con la disminución de activos operativos por 78 millones (compuesto por mayor disminución de créditos por ventas por 101 millones, de otros créditos por 31 millones y de créditos fiscales por 21 millones, parcialmente compensado por el aumento de otros activos por 75 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.504 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 2.767 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 234 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 29 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.448 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.174 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 295 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 21 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 938 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 551 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 74 millones, mientras que al 31 de marzo de 2019 se habían recibido cobros por 477 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 377 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 9 millones y mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 1 millón.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 1.572 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 1.266 millones y de préstamos con partes relacionadas por 126 millones, menores pagos de préstamos por 183 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 8 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 10 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 1 millón.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.020 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.027 millones, mayores pagos de arrendamientos por 6 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 11 millones y por la liberación de depósito en garantía por 2 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron 115 millones explicado por: las mayores integraciones de capital por 373 millones, la liberación de depósitos en garantía por 17 millones parcialmente compensado por mayores montos

Plaza Logística S.R.L.

pagados por servicio de deuda por 175 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 83 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 17 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por el período de tres meses finalizado el			
	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,58	0,37	0,38	1,22
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,06	1,16	1,26	1,46
Activo no corriente/Total del Activo	0,89	0,95	0,96	0,89
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,03)	(0,03)	0,05	0,03

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 31-03-2019.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2021
Total de hectáreas ⁽¹⁾	112,76
M ² de depósito alquilable	404.609
M ² de depósito en desarrollo	-
M ² de Landbank ⁽¹⁾	221.707
Cantidad de localizaciones ⁽²⁾	6
Cantidad de clientes	16

(1) Expresado en m² desarrollables

(2) No incluye la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía. Dicho espacio fue entregado en posesión el 12 de abril de 2021, y el contrato de concesión se encuentra próximo a la firma.

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

Los efectos que la Pandemia tuvo durante el ejercicio 2020, continuaron afectando la situación del país durante el primer trimestre del 2021, y no pareciera revertirse en el corto plazo. Especialmente porque los países que han mostrado una parcial vuelta a la normalidad son aquellos que han tenido una rápida y extensiva campaña de vacunación.

El Gobierno Argentino estableció, desde el inicio de la Pandemia (marzo 2020), medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio que continúan hasta la fecha. Dependiendo de la cantidad de contagios, las medidas se fueron cambiando de aislamiento a distanciamiento (y viceversa), a la vez que, con el tiempo, se comenzó a tener en cuenta el área geográfica en cuestión para tomar las medidas, siendo el AMBA, en general, la zona más afectada por las mismas. La evolución de las medidas pareciera estar atada a cuestiones climáticas (inicio de segunda ola), y a la evolución de la campaña de vacunación, la cual muestra un ritmo menor al originalmente proyectado por el Gobierno Argentino.

La Gerencia de la Sociedad continúa tomando medidas con el objetivo de cuidar 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.

Plaza Logística S.R.L.

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 finalizó con éxito su plan de inversión. 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.

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, como se mencionó más arriba), 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, y se convirtió en la primera Compañía en emitir una obligación sustentable en el Mercado de Capitales local, a la vez que cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión.

La evolución del negocio y del país, probablemente esté marcado para el año 2021 con los progresos de la campaña de vacunación contra el COVID-19 y, a su vez, cierta incertidumbre podría estar provocada por la campaña electoral de medio término.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2021.