



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO

EL 30 DE JUNIO DE 2022

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

RESEÑA INFORMATIVA,

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	62

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de

PLAZA LOGISTICA S.R.L.

CUIT: 30-65594238-2

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, (b) el estado de resultado integral por los períodos de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2022, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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



Responsabilidad del auditor

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

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de junio de 2022, 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 30 de junio de 2022 adjuntos y al 30 de junio de 2021, 2020, 2019 y 2018, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 11 de agosto de 2021, 14 de agosto de 2020, 12 de agosto de 2019 y 9 de agosto de 2018, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.



d) Al 30 de junio de 2022, 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 \$3.537.694, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de agosto de 2022

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




JAVIER E. LEONE
Socio

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

consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 10/08/2022 01 0 T. 34 Legalización: N° 466529

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 10/08/2022 referida a BALANCE de fecha 30/06/2022 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. LEONE JAVIER EMILIO 20-25646412-9 tiene registrada en la matrícula CP T° 0312 F° 049 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C.236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de PISTRELLI, HENRY MARTIN

N° H 3637887

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

SECRETARÍA DE LEGALIZACIONES DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

ALEJANDRO A. SANDOMINGO
CONTADOR PÚBLICO (U.B.A.)
T° 232 F° 247



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 31 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022
ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 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: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de junio de 2022: 99,63%

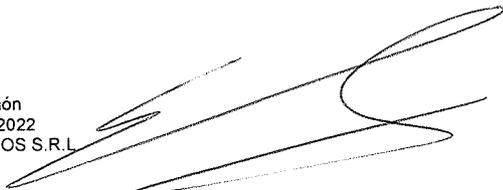
COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE JUNIO DE 2022
(Nota 20)

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS
Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

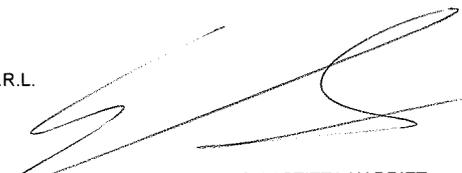
	Nota/ Anexo	6 meses		3 meses	
		01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	2.194.620	2.350.783	1.061.937	1.165.157
Ingresos por servicios	3	487.089	464.270	219.245	231.516
Costos de servicios	B	(442.628)	(424.393)	(221.006)	(219.867)
Ganancia bruta		2.239.081	2.390.660	1.060.176	1.176.806
Otros ingresos operativos	4	615	10.845	544	5.538
Gastos de comercialización	B	(143.514)	(135.884)	(66.446)	(65.128)
Gastos de administración	B	(263.203)	(258.674)	(123.688)	(123.002)
Otros gastos operativos	5	(393.483)	(84.948)	(298.719)	(55.332)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		1.439.496	1.921.999	571.867	938.882
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(4.134.537)	(5.198.894)	(1.451.030)	(3.716.512)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(155.033)	(96.055)	(49.268)	(63.034)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(301.802)	(311.165)	(81.120)	(167.400)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(4.591.372)	(5.606.114)	(1.581.418)	(3.946.946)
Pérdida operativa		(3.151.876)	(3.684.115)	(1.009.551)	(3.008.064)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		2.967.284	2.896.432	1.459.595	1.303.724
Ingresos financieros	6	1.368.748	476.568	674.570	494.805
Costos financieros	7	(4.374.421)	(3.949.472)	(2.561.966)	(2.019.650)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(3.190.265)	(4.260.587)	(1.437.352)	(3.229.185)
Impuesto a las ganancias del período	8	1.101.999	(2.281.037)	630.641	(2.402.437)
Pérdida neta del período		(2.088.266)	(6.541.624)	(806.711)	(5.631.622)

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


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	30-06-2022 (No auditado)	31-12-2021 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	35.661.497	39.757.529
Propiedades de inversión - en construcción	10	1.617.926	942.890
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.900.327	3.762.530
Activos intangibles	11	12.306	13.044
Propiedad, planta y equipo	12	134.861	154.494
Depósitos en garantía	14.3.1.2	400.394	447.156
Créditos fiscales	13	19.791	36.078
Otros activos financieros	16.2	25.046	-
Otros activos	15	645.725	739.616
Total Activo No Corriente		41.417.873	45.853.337
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	75.313	187.711
Otros activos	15	36.183	25.589
Créditos por ventas	14.1	277.468	307.860
Depósito en garantía	14.3.1.2	26.887	30.027
Inversiones transitorias	16.1	5.942.781	6.586.021
Efectivo y equivalentes	18	832.616	115.841
Total Activo Corriente		7.191.248	7.253.049
Total Activo		48.609.121	53.106.386
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		18.403.987	19.491.006
Prima de emisión		-	13.452
Ajuste a la prima de emisión		-	195.988
Reserva facultativa		-	7.005.448
Reserva legal		-	728.115
Otras reservas	19	314.747	308.609
Resultados no asignados		(2.088.266)	(9.030.022)
Total Patrimonio Neto		21.261.256	23.343.384
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	8.218.296	13.224.314
Depósitos y anticipos de clientes	9	323.701	512.840
Previsión para contingencias	D	393.822	55.826
Pasivo por impuesto diferido	8	9.410.265	10.512.264
Total Pasivo No Corriente		18.346.084	24.305.244
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	6.524.524	2.818.729
Deudas con partes relacionadas	21.1	2.014.737	2.322.466
Depósitos y anticipos de clientes	9	137.990	691
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	95.231	89.212
Cargas fiscales	17	78.561	121.953
Otros pasivos	14.2	188	388
Remuneraciones y cargas sociales	19	150.550	104.319
Total Pasivo Corriente		9.001.781	5.457.758
Total Pasivo		27.347.865	29.763.002
Total Patrimonio Neto y Pasivo		48.609.121	53.106.386

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021
 (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
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	4.630.788	19.491.006	13.452	195.988	8.792.541	728.115	275.180	(1.787.093)	32.339.977
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(6.541.624)	(6.541.624)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	(1.787.093)	-	-	1.787.093	-
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	7.005.448	-	-	(6.541.624)	(6.541.624)
Saldo al 30 de junio de 2021 (No auditado)	4.630.788	19.491.006	13.452	195.988	7.005.448	728.115	275.180	(6.541.624)	25.798.353
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	4.630.788	19.491.006	13.452	195.988	7.005.448	728.115	308.609	(9.030.022)	23.343.384
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(2.088.266)	(2.088.266)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	(1.087.019)	(13.452)	(195.988)	(7.005.448)	(728.115)	6.138	9.030.022	-
Absorción de pérdidas acumuladas (Nota 22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	314.747	-	6.138
Saldo al 30 de junio de 2022 (No auditado)	4.630.788	18.403.987	-	-	-	-	314.747	(2.088.266)	21.261.256

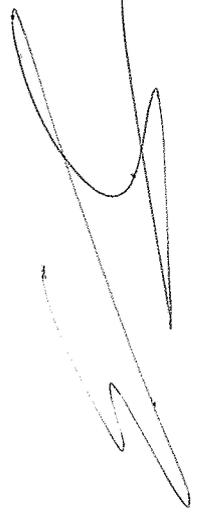
Las Notas 1 a 25 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
 Socio

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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	6 meses finalizados el	
		30-06-2022 (No auditado)	30-06-2021 (No auditado)
Actividades operativas			
Pérdida neta del período		(2.088.266)	(6.541.624)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(1.101.999)	2.281.037
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	29.794	29.210
Deudores incobrables	B	1.045	-
Pérdida neta de propiedades de inversión		4.591.372	5.606.114
Ingresos financieros	6	(1.368.748)	(476.568)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(2.967.284)	(2.896.432)
Costos financieros	7	4.374.421	3.949.472
Cargo por beneficios a empleados	19	2.394	-
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(35.317)	41.533
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		471.226	30.959
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		1.908.638	2.023.701
Actividades de inversión			
Colocaciones netas de inversiones transitorias		(36.723)	(5.143.828)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo		(7.847)	(6.870)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo		-	140
Pagos por adquisiciones de activos intangibles		(1.576)	(1.484)
Pagos por inversiones en otros activos financieros		(35.452)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(306.097)	(14.151)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(387.695)	(5.166.193)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		-	3.432.530
Obtención de préstamos con partes relacionadas		-	230.031
Pago de préstamos		(282.733)	(16)
Constitución de depósito en garantía		-	(212.092)
Pagos por arrendamientos		(20.684)	(36.098)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(484.508)	(429.328)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación		(787.925)	2.985.027
Aumento (disminución) neto del efectivo		733.018	(157.465)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		3.272	16.994
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(19.515)	(56.164)
Efectivo al 1 de enero		115.841	336.526
Efectivo al 30 de junio		832.616	139.891

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO

Plaza Logística S.R.L. (en adelante, "PLSRL" o "la Sociedad"), una Sociedad de Responsabilidad Limitada, fue constituida en Argentina el 28 de agosto de 1992 en virtud de la legislación de Argentina y continuará vigente hasta el 27 de agosto de 2091. El número de inscripción de la Sociedad en la Inspección General de Justicia ("IGJ") es 8.038. La sede social de la Sociedad se encuentra en Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del período la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC ("PLAIIILLC")) y el restante 0,37% es propiedad de PLAIIILLC. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos y un futuro 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.

La Sociedad es un proveedor líder de espacio de almacenamiento triple A con sede en Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 287.800 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m² de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tiene 3.800 m² alquilables.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 1.810.533 (dicho monto se convierte en un exceso de activos corrientes sobre pasivos corrientes de 204.204 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas).

Contexto económico y mercado cambiario

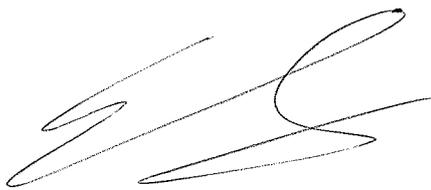
La economía argentina se encuentra en un proceso de elevada incertidumbre debido a la suma de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, entre los cuales se destacan:

- Crecientes disputas entre las distintas facciones de la coalición política a cargo del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), centradas en diferentes opiniones sobre el rumbo económico que debiera tomar el Gobierno, la política energética, el criterio de subsidios a las tarifas y la implementación de medidas específicas para reducir el impacto de la inflación en la población. En este contexto se enmarca la reciente renuncia y reemplazo del ministro de economía, lo que agregó aún más incertidumbre sobre la política económica que tomará el PEN hasta las elecciones presidenciales que tendrán lugar en el segundo semestre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión Fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- Una inflación en aumento y con altos riesgos de espiralización como consecuencia principalmente de:
 - (i) La elevada emisión monetaria por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA), utilizada mayormente para cubrir el déficit fiscal del Estado Nacional, y
 - (ii) Una mayor desconfianza hacia el peso por parte de los agentes económicos y la población en general, producto de las disputas políticas, la emisión monetaria y las expectativas de devaluación.

Cabe destacar que el más reciente Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) indicó para el mes de junio de 2022, una inflación mensual de 5,3%, e inflación acumulada para el primer semestre de 2022 del 36,15%, y de 64% para los últimos doce meses. Asimismo, el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) publicado por el BCRA en los primeros días de julio marcó una inflación esperada por los analistas de alrededor del 76% para el 2022, y los propios analistas coinciden en que la reciente renuncia y reemplazo del ministro de Economía agregaría algunos puntos adicionales a la inflación esperada para los próximos meses.

- Aumento de la desconfianza de inversores institucionales locales y extranjeros sobre la capacidad de pago de la deuda pública por parte del Estado Nacional, nominada tanto en moneda local como en moneda extranjera. Esto se vio reflejado en caídas generalizadas de las cotizaciones de los títulos públicos del Estado Nacional y dificultades por parte del Gobierno para renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. Asimismo, se observó un aumento del índice de Riesgo País elaborado por JP Morgan a valores por encima de los 2.700 puntos básicos, siendo este su valor más alto desde la reestructuración de la deuda pública con acreedores privados en septiembre de 2020.
- Dificultades por parte del Gobierno Nacional en cumplir con las metas trimestrales propuestas en el acuerdo de Facilidades Extendidas entre el Estado Nacional y el Fondo Monetario Internacional (FMI) para refinanciar la deuda de aproximadamente USD 44.000 millones obtenida por el acuerdo Stand-By firmado en 2018 entre el Gobierno anterior y el FMI.
- Una brecha cambiaria superior al 100% entre la cotización del dólar en el Mercado Único y Libre de Cambios (MULC), utilizado generalmente para las transacciones de comercio exterior, y las distintas variantes de tipo de cambio “libre”.
- Dificultades por parte del BCRA para incrementar el bajo nivel de reservas internacionales netas, debido en gran medida a la brecha cambiaria, las expectativas de devaluación y las propias restricciones para el acceso al MULC que se detallan a continuación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios

El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a instrumentar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el MULC. Algunas de las recientes medidas para la protección de las reservas son las siguientes:

- a) Por la Comunicación "A" 7532 del 27 de junio de 2022, el BCRA estableció con una vigencia de 90 días ciertos límites adicionales para el pago de importaciones de bienes, entre las cuales se incluyen:
- (i) La eliminación del 20% del límite anual que se otorgaba en forma adicional a los cupos establecidos para los pagos de las categorías de SIMI "A" y "C", quedando únicamente el equivalente a la parte proporcional del límite anual de cada categoría devengada hasta el mes en curso inclusive únicamente, e incluyendo en ese límite a las importaciones de bienes sujetas a Licencias No Automáticas;
 - (ii) El establecimiento del límite anual de Categoría "A" para un importador en como mínimo el equivalente al 115% del valor F.O.B. de sus importaciones computables para el año 2021, cuando el monto de sus importaciones en dicho año no supere de USD 1.000.000;
 - (iii) La eliminación del cupo específico de USD 1.000.000 para el pago de bienes de capital en aquellos casos en los que el importador no tenía cupo favorable en su balanza comercial. Asimismo, para este mismo tipo de bienes, se elimina la posibilidad de pagar en forma anticipada, a menos que el importador posea cupo según su balanza de "pagos vs importaciones". En caso de pagos "a la vista" se podrá pagar hasta el 80% de del monto total del bien a importar.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Adicionalmente, la Comunicación "A" 7532 estableció que las entidades que deban acceder al MULC para el pago de servicios prestados por no residentes deberán contar con una Declaración Jurada en la cual se manifieste que el monto acumulado, incluyendo el pago que se pretende cursar, de los pagos de servicios en el año calendario en curso no supera el monto que surge de considerar la parte proporcional, devengada hasta el mes en curso inclusive, del monto total de los pagos de servicios durante el año 2021, menos el monto pendiente a la fecha por cartas de crédito o letras avaladas emitidas a su nombre por entidades financieras locales por la importación de servicios. Este requisito no será de aplicación para los siguientes casos:

- (i) Cuando el pago se produce luego de 180 días de la fecha de la prestación efectiva del servicio.
- (ii) En los casos en que se realiza la liquidación de un nuevo endeudamiento financiero con el exterior, para el cual la totalidad del capital tenga vencimiento con posterioridad a la fecha de prestación efectiva del servicio más el plazo previsto de 180 días.
- (iii) En los casos en los que el pago se realice con fondos originados en una financiación de importaciones de servicios otorgada por una entidad financiera local a partir de una línea de crédito comercial del exterior y la totalidad del capital de la financiación tenga fecha de vencimiento con posterioridad a la fecha de prestación efectiva del servicio más el plazo de 180 días.

Las Normas de Exterior y Cambios requieren para acceder al MULC no haber realizado operaciones con títulos valores en los 90 días anteriores al acceso al mercado de cambios, más el compromiso de no hacerlo en los 90 días posteriores. La Comunicación "A" 7385 de fecha 28 de octubre de 2021 establece que esa obligación se refiere no solo a no haber concertado ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera, o canjes de títulos valores por otros activos externos, o transferencia de tales instrumentos a entidades depositarias del exterior, sino que también comprende la adquisición en el país, con liquidación en pesos, de títulos valores externos, entendiéndose por tales a los títulos valores emitidos por no residentes.

La Sociedad continuará monitoreando los eventos que puedan continuar ocurriendo que impacten en su negocio. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos considerando estas circunstancias.

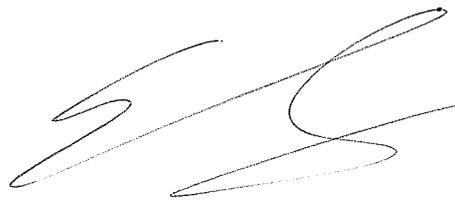
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 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 10 de agosto de 2022.

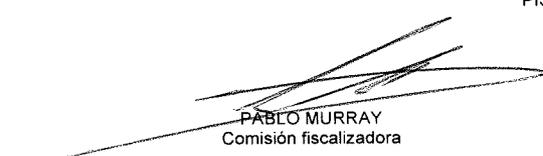
En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 2022, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

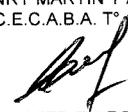
Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales.

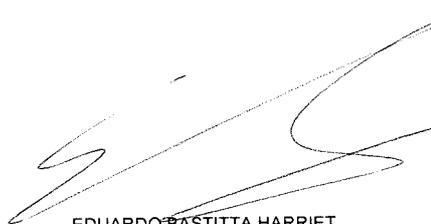
Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de junio de 2022, 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 ubica desde 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina IPC Nacional 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 36,15% y 25,32% en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

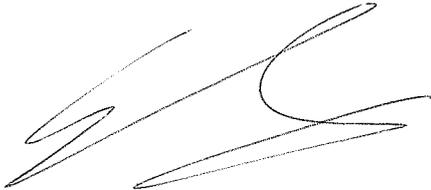


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio

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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

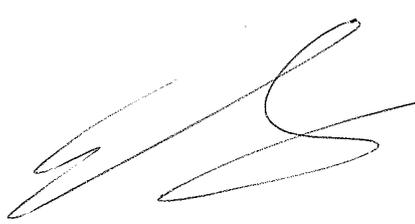
Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
 - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
 - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 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 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 temporal gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

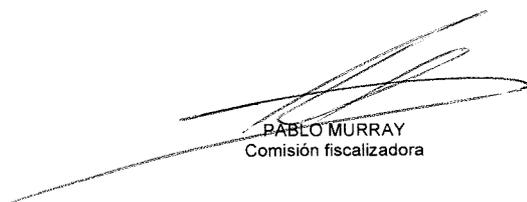
Cuando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del período, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se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

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

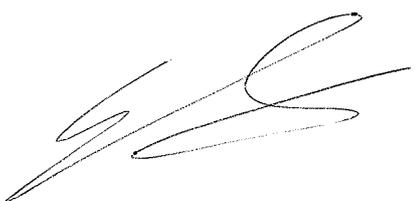
Reexpresión del estado del resultado integral

- (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 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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.

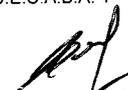
El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo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

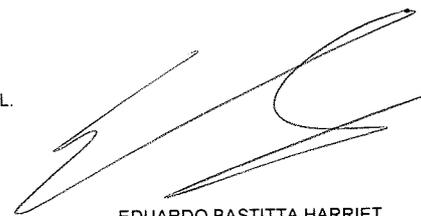
2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(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 2021, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Ingresos por alquileres	2.194.620	2.350.783	1.061.937	1.165.157
Ingresos por servicios	487.089	464.270	219.245	231.516
Total ingresos por alquileres y servicios	2.681.709	2.815.053	1.281.182	1.396.673

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Servicios administrativos, netos de costos	71	10.349	-	5.042
Recupero de previsión incobrables (Anexo D)	544	72	544	72
Diversos	-	424	-	424
Total otros ingresos operativos	615	10.845	544	5.538

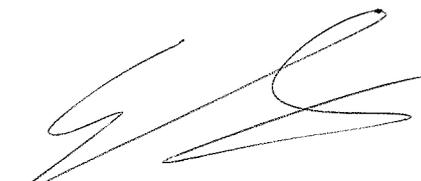
5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Contingencias	363.911	27.264	288.714	13.484
Remuneraciones y cargas sociales	21.325	19.592	7.814	9.729
Consultoría y honorarios profesionales	3.770	32.051	324	27.005
Intereses	1.685	12	94	12
Otros impuestos	1.080	1.021	964	568
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	140	-	140
Diversos	1.712	4.868	809	4.394
Total otros gastos operativos	393.483	84.948	298.719	55.332

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

6. INGRESOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Resultado por tenencia de fondos comunes de inversión ("FCI")	1.063.649	406.997	390.212	512.543
Resultado por rescate de FCI	296.212	-	279.059	-
Intereses ganados	8.791	4.067	5.274	4.067
Intereses ganados por ON propias	96	15.762	25	-
Resultado por operaciones de ON propias	-	49.742	-	(21.805)
Total ingresos financieros	1.368.748	476.568	674.570	494.805

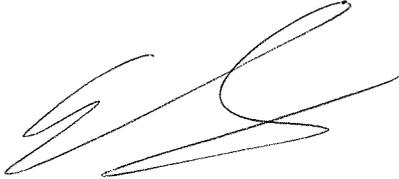
7. COSTOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	2.326.246	1.793.993	1.400.169	1.025.296
Diferencia de cambio, neta	1.460.127	1.303.785	855.457	393.858
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	354.284	391.795	173.200	201.279
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	125.787	188.673	81.545	181.633
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	102.111	173.952	49.828	85.765
Honorarios profesionales	4.469	8.589	1.238	5.425
Otros impuestos	713	638	346	338
Resultado por rescate de FCI	-	84.592	-	123.991
Diversos	684	3.455	183	2.065
Total costos financieros	4.374.421	3.949.472	2.561.966	2.019.650

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

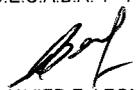
	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	1.101.999	(2.281.037)	630.641	(2.402.437)
Impuesto a las ganancias del período	1.101.999	(2.281.037)	630.641	(2.402.437)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y el resultado contable multiplicado por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, es la siguiente:

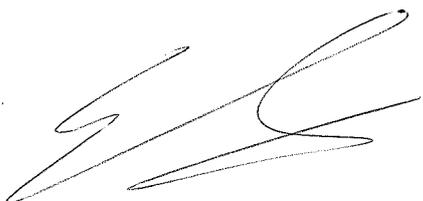
	6 meses		3 meses	
	01-01-2022 al 30-06-2022	01-01-2021 al 30-06-2021	01-04-2022 al 30-06-2022	01-04-2021 al 30-06-2021
Resultado antes de Impuestos	(3.190.265)	(4.260.587)	(1.437.352)	(3.229.185)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	1.116.593	1.491.205	503.073	1.130.215
(Gastos) ganancias no deducibles/gravables impositivamente	(14.594)	(1.118.266)	127.568	(725.693)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	-	(2.653.976)	-	(2.806.959)
Cargo por impuesto a las ganancias del período	1.101.999	(2.281.037)	630.641	(2.402.437)

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio

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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y el cargo a resultados para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

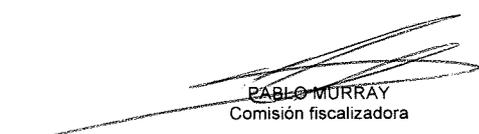
	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 6 meses finalizado el	
	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2022	30-06-2021
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	1.729.677	2.264.428	(534.751)	(532.711)
Valor actual de instrumentos financieros	108.204	100.994	7.210	53.674
Previsión de activo por impuesto diferido	(1.720.453)	(1.993.130)	272.677	-
Subtotal	117.428	372.292	(254.864)	(479.037)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(8.139.228)	(9.589.533)	1.450.305	(2.050.501)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(600.140)	(958.577)	358.437	76.560
Otros ingresos diferidos	(765.874)	(296.682)	(469.192)	193.455
Gastos de préstamos diferidos	(22.565)	(39.760)	17.195	(21.244)
Diversos	114	(4)	118	(270)
Subtotal	(9.527.693)	(10.884.556)	1.356.863	(1.802.000)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(9.410.265)	(10.512.264)	1.101.999	(2.281.037)

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022	2021
Al inicio del ejercicio	(10.512.264)	(8.548.957)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	1.101.999	(2.281.037)
Al cierre del período	(9.410.265)	(10.829.994)

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 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 Socio

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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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 ajustados por inflación):

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2018	1.929.065	2023
2019	2.317.641	2024
2020	1.409.243	2025
	<u>5.655.949</u>	

Ajuste por inflación impositivo

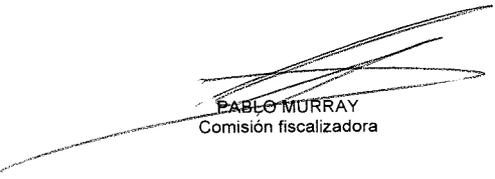
La Ley N° 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley N° 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- (c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes; y
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado 2019, (en adelante LIG) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Por lo expuesto, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la Administración Fiscal de Ingresos Públicos, teniendo en cuenta la respuesta a la "consulta frecuente 24753174" que este organismo ha publicado en su página web.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 4.915.579 y ha sido considerada en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido, por este concepto por 1.720.453. De acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad se ha constituido una previsión por el mismo importe.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	333.845	527.390
Anticipos de alquiler	10.098	13.749
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(20.242)</u>	<u>(28.299)</u>
	<u>323.701</u>	<u>512.840</u>
Corriente		
Depósitos en garantía	139.483	-
Anticipos de alquiler	508	691
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(2.001)</u>	<u>-</u>
	<u>137.990</u>	<u>691</u>

Los anticipos de alquiler fueron valuados a su valor nominal de acuerdo con los importes recibidos. Los depósitos en garantía en dólares estadounidenses fueron convertidos al tipo de cambio de cierre para cada período/ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período/ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	39.757.529	48.840.629
Gastos capitalizados	38.505	73.088
Pérdida por revalúo	<u>(4.134.537)</u>	<u>(5.198.894)</u>
Saldo al cierre del período	<u>35.661.497</u>	<u>43.714.823</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	8.011.715	9.005.708
Parque Pilar	7.974.145	8.813.127
Parque Esteban Echeverría	6.602.877	7.349.400
Parque Pacheco	5.661.398	6.347.616
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	28.250.135	31.515.851
Parque Mercado Central	4.459.065	4.875.079
Parque Ciudad	2.952.297	3.366.599
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	7.411.362	8.241.678
Total	<u>35.661.497</u>	<u>39.757.529</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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021)	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	96,7	772,0	106,8	764,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	94,8	757,0	105,5	754,0
Parque Tortugas	75.400	106,3	849,0	119,7	856,0
Parque Pacheco	59.800	94,7	756,0	106,1	759,0

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la elevada brecha cambiaría entre ellos (ver adicionalmente Nota 1) podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

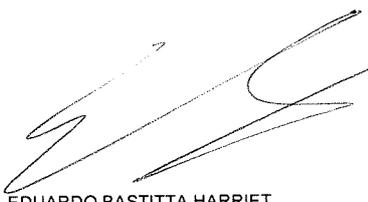
Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado ("WACC") de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 30 de junio de 2022 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	16,60%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 30 de junio de 2022	(397.151)	443.559

Parque Mercado Central

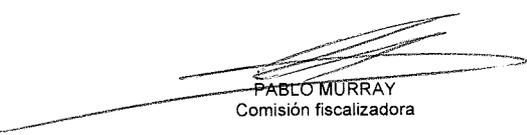
Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires ("CMCBA") aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires ("MCBA") por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 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 estableciendo un canon mensual de 345 para estas etapas.

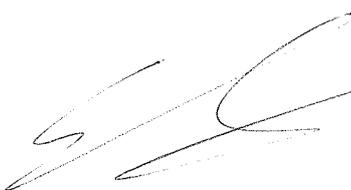
Con relación a la etapa 3, la Sociedad asumió la obligación combinada que debía ser cumplida dentro de los 3 años contados a partir de la fecha de firma del contrato de concesión y entrega del espacio a la Sociedad (antes de Mayo de 2022) consistente en: (i) la construcción de una nave logística triple A y (ii) que la inversión comprometida en (i) no sea inferior a USD 23.111.200. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, la Sociedad está negociando con la CMCBA modificaciones a los términos del contrato que incluyen entre otras, la extensión del plazo para la ejecución de las obras antes mencionadas por entre uno y dos años, a cambio de ajustar el canon mensual de la concesión.

Las inversiones ya realizadas en las etapas 1 y 2 exceden el mínimo de inversión requerido bajo sus respectivos acuerdos de concesión por USD 10.944.033 y podrán ser computados por la Sociedad para cumplir con ese requisito de inversión. Esto reduce la inversión necesaria para la Sociedad requerida para cumplir con el punto (ii) de la obligación combinada para la etapa 3, a USD 12.167.167.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Si no se llegara a un acuerdo con la CMCBA, no extendiéndose los plazos para el cumplimiento de la ejecución de las obras y de configurarse un incumplimiento total bajo la concesión, la CMCBA podría rescindir unilateralmente la concesión de dicha etapa y ejecutar la garantía de cumplimiento equivalente a hasta el 5% (USD 1.155.560) del valor de las obras. Para el caso que se obtenga la prórroga en el plazo de ejecución de obras y la Sociedad iniciara la construcción, pero no finalizase las obras comprometidas, el riesgo asumido por la Sociedad en el caso de un incumplimiento (es decir, cuando las obras de construcción comienzan y no se completan) podría ser tan alto como el costo de finalizar la obra de la nave logística triple A requerida por la concesión (muy por encima del costo de ejecución de la garantía de cumplimiento).

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 y sujetos a negociaciones de buena fe entre la CMCBA y la Sociedad.

Parque Ciudad

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

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021				
Parque Mercado Central	74.700	59,67	476,49	58,42	466,47
Parque Ciudad	41.300	71,49	570,84	74,21	592,58

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Saldo al inicio del ejercicio	942.890	1.031.349
Gastos capitalizados (costo de construcción)	216.726	41.778
Otros gastos capitalizados	52.942	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	560.401	-
Pérdida por revaluó	(155.033)	(96.055)
Saldo al cierre del período	1.617.926	977.072

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	860.622	188.604
Parque Esteban Echeverría	219.568	245.121
Parque Pacheco	81.282	474
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	1.161.472	434.199
Parque Mercado Central	431.848	486.991
Depósito urbano Maza	24.606	21.700
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	456.454	508.691
Total	<u>1.617.926</u>	<u>942.890</u>

Durante el mes de marzo de 2022 se comenzó la obra del tercer depósito del parque Tortugas, transfiriéndose el terreno para futuros desarrollos a obra en construcción.

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fueron de 52.942.

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.

Depósito urbano Maza

Con fecha 9 de octubre de 2020, el GCABA resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años.

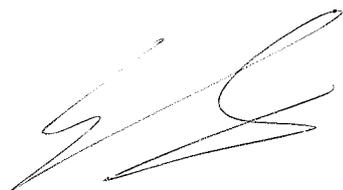
Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCABA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del mencionado inmueble.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad se encuentra tramitando los permisos de obra para el desarrollo de este depósito.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Saldo al inicio del ejercicio	3.762.530	4.480.447
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(560.401)	-
Pérdida por revalúo	(301.802)	(311.165)
Saldo al cierre del período	2.900.327	4.169.282

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

	Área terreno (m ²) al		Valor razonable por m ²			
			30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pacheco	95.357	95.357	14,4	115,0	15,8	113,0
Parque Pilar	130.684	130.684	7,4	59,0	8,4	60,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	67.943	8,3	66,0	8,8	63,0
Parque Tortugas	-	33.673	15,2	121,0	16,6	119,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	1.373.273	10.966	1.506.942	10.775
Parque Pilar	965.523	7.710	1.096.606	7.841
Parque Esteban Echeverría	561.531	4.484	598.581	4.280
Parque Tortugas	-	-	560.401	4.007
	2.900.327	23.160	3.762.530	26.903

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Las valuaciones al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Pilar	8.939.669	9.909.733
Parque Tortugas	8.866.395	9.739.663
Parque Esteban Echeverría	7.383.987	8.193.118
Parque Pacheco	7.085.536	7.854.825
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	4.886.203	5.355.659
Parque Ciudad ⁽¹⁾	2.954.063	3.359.977
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	24.606	21.700
Subtotal	40.140.459	44.434.675
Anticipos de obra y otros gastos de capital	39.291	28.274
Total	40.179.750	44.462.949

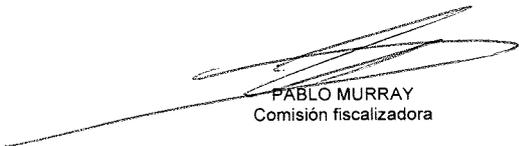
(1) Parque sobre terrenos concesionados valuado a través de flujos de fondos descontados.

(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terrenos concesionados.

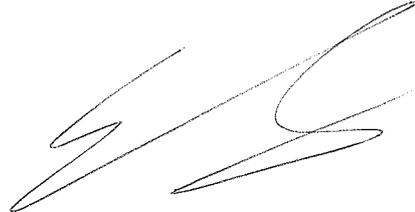
El valor razonable de las propiedades de inversión clasificado en edificios, terrenos construidos/en construcción y terrenos para futuros desarrollos se detalla a continuación:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Edificios sobre terrenos propios	23.435.285	25.863.292
Edificios sobre terrenos concesionados	7.840.267	8.715.635
Terrenos construidos y en construcción	5.964.580	6.093.219
Terrenos para futuros desarrollos	2.900.327	3.762.529
Anticipos de obra y otros gastos de capital	39.291	28.274
	40.179.750	44.462.949

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

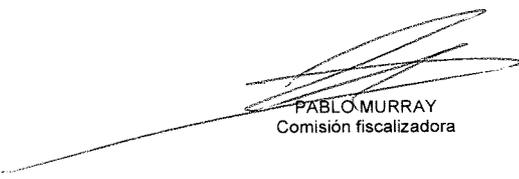
e) Medición de Valor Razonable
Técnicas de valuación utilizadas

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)/m ²	USD/m ²
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	80.0 – 107.8	639,0 – 861,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	10.1 – 16.3	80,9 – 130,4
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	77.1 – 109.6	616,0 – 875,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	6.5 – 8.5	51,8 – 67,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	88.4 – 132.5	706,0 – 1.058,0
Parque Tortugas (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	11.3 – 17.4	89,9 – 139,1

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (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 observable/no observable	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	88,8 – 105,6	709,0 – 843,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	6,1 – 10,0	49,0 – 80,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	60,0 – 59,3	473,5 – 479,5
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	71,9 – 71,1	567,8 – 573,9

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 2021 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.

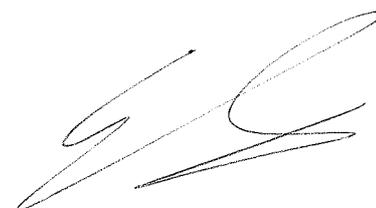
Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	13.044	13.408
Aumentos (1)	1.576	1.484
Amortización (Anexo B)	<u>(2.314)</u>	<u>(2.083)</u>
Saldo al cierre del período	<u>12.306</u>	<u>12.809</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	154.494	188.282
Aumentos	7.847	6.870
Valor residual de las bajas	-	(140)
Depreciación (Anexos A y B)	<u>(27.480)</u>	<u>(27.127)</u>
Saldo al cierre del período	<u>134.861</u>	<u>167.885</u>

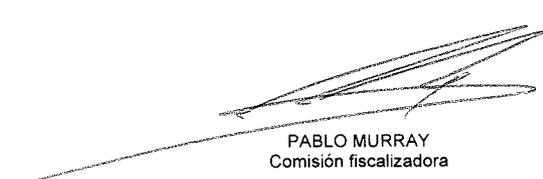
La evolución de los valores de origen y de las depreciaciones acumuladas del rubro propiedad, planta y equipo se expone en el Anexo A.

13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	4.482
Crédito por impuesto a las ganancias	52.807	55.172
Valor actual créditos fiscales	<u>(36.308)</u>	<u>(23.576)</u>
	<u>19.791</u>	<u>36.078</u>
Corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	96.023	200.340
Otros diversos	14.755	11.068
Valor actual créditos fiscales	<u>(35.465)</u>	<u>(23.697)</u>
	<u>75.313</u>	<u>187.711</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	277.843	307.916
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(375)	(56)
	<u>277.468</u>	<u>307.860</u>

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

Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 26 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

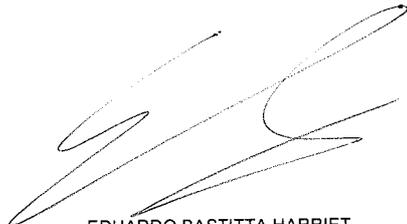
El siguiente es un análisis de antigüedad de los créditos por ventas:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No vencidas	163.967	188.448
Vencidas hasta 30 días	61.671	81.980
Vencidas entre 30-60 días	28.228	9.407
Vencidas entre 60-180 días	8.831	27.084
Vencidas entre 180-365 días	14.771	941
Vencidas a más de 365 días	375	56
	<u>277.843</u>	<u>307.916</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(375)	(56)
	<u>277.468</u>	<u>307.860</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 21)	188	388
	<u>188</u>	<u>388</u>

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

14.3 Deudas financieras

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.1.1)	3.421.732	7.514.754
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.1.2)	4.644.894	5.484.112
Arrendamientos (Nota 23)	151.670	225.448
	<u>8.218.296</u>	<u>13.224.314</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.1.1)	5.905.629	2.118.692
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.1.2)	583.923	654.125
Arrendamientos (Nota 23)	34.972	45.912
	<u>6.524.524</u>	<u>2.818.729</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2022 ⁽¹⁾	2.410.801
2023	4.432.289
2024	3.998.639
2025	563.880
2026	562.226
En adelante	2.839.389
	<u>14.807.224</u>

(1) Por el período de 6 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2022.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.1 Obligaciones negociables

14.3.1.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	30 de junio de 2022			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 4	ARS	4,49%	5,26%	14-07-2022	15.845.889 ⁽¹⁾	2.045.387	19.898	(234)	2.065.051
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	6.622.661 ⁽²⁾	829.356	4.230	(3.915)	829.671
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 ⁽¹⁾	3.430.444	8.744	(16.046)	3.423.142
Clase 7	ARS	4,49%	5,53%	15-06-2023	23.394.280 ⁽¹⁾	3.019.734	5.653	(15.890)	3.009.497
						9.324.921	38.525	(36.085)	9.327.361

(1) Importes expresados en UVAs.

(2) La Sociedad tenía en cartera al 30 de junio de 2022 USD 1.254.091 de V/N de ONs Clase 5, que se encuentran neteadas del Capital expuesto en esta tabla.

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

La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las Obligaciones Negociables (“ONs”) Clase 2 y 3 emitidas el 21 de noviembre de 2018.

El 7 de julio de 2020, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 4, por un monto de hasta 41.704.442 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, 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 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 estaban 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 dio cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 que habían sido emitidas el 18 de diciembre de 2017 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, es decir, el 4 de junio de 2023, con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y una única amortización de capital al vencimiento.

El 19 de febrero de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 6, por un monto de 26.576.111 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. Se trata de la primera ON sustentable (verde + social) emitida por una Compañía privada en la República Argentina.

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 10 de junio de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 7 por un monto de hasta 23.648.068 UVAs (equivalente a 1.870.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija a ser integradas únicamente con ON Clase 4, y con la relación de canje de 1,0451 UVA de valor nominal de ON Clase 7 por cada 1 UVA de valor nominal de ON Clase 4. La Sociedad emitió estas ON el 15 de junio de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: ON Clase 7 por 23.394.280 UVAs integradas en especie con 23.045.078 UVAs de ON Clase 4, precio de la emisión 102,95% del valor nominal, 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 15 de junio de 2023.

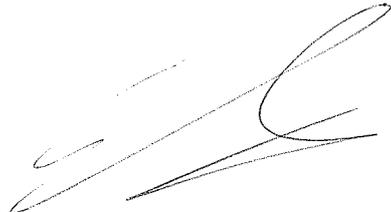
El 14 de julio de 2022, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 4 al vencimiento (Nota 25).

El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVAs de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVAs valor nominal a un precio de 1,06, pagando por ellas 9.736.214 UVAs (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022 (Nota 25).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de junio de 2022			
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total	
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	18.536.585	2.321.336	15.304	(12.586)	2.324.054	
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	18.536.585	2.321.336	15.482	(12.586)	2.324.232	
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	4.634.146	580.334	3.344	(3.147)	580.531	
						41.707.316	5.223.006	34.130	(28.319)	5.228.817

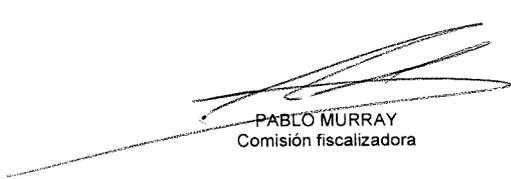
La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation ("OPIC"), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés "Note Purchase Agreement" para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a DFC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía ("BST").

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de junio de 2022 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el First Republic Bank de Estados Unidos por un monto de USD 3.411.975 (equivalente a 427.281). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Deudas comerciales	25.636	28.663
Provisiones para gastos	54.366	43.653
Deudas por obras en construcción	15.229	16.896
	<u>95.231</u>	<u>89.212</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.5 Valores razonables

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

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros				
Otros activos	608.220	699.616	608.220	699.616
Depósitos en garantía	427.281	477.183	427.281	477.183
Créditos por ventas	277.468	307.860	277.468	307.860
Inversiones transitorias	5.942.781	6.586.021	5.942.781	6.586.021
Efectivo y equivalentes (1)	832.616	115.841	832.616	115.841
Pasivos financieros				
Deudas financieras	14.742.820	16.043.043	14.800.698	15.954.830
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	95.231	89.212	95.231	89.212
Depósitos en garantía	451.085	499.091	451.085	499.091
Otros pasivos	188	388	188	388
Deudas con partes relacionadas	2.014.737	2.322.466	2.014.737	2.322.466

- (1) De los cuales 1.898 y 11.040 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	608.220	-
Depósitos en garantía	427.281	-
Créditos por ventas	277.468	-
Inversiones transitorias	5.942.781	-
Efectivo y equivalentes	832.616	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	9.269.483	5.531.215
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	95.231	-
Depósitos en garantía	-	451.085
Otros pasivos	188	-
Deudas con partes relacionadas	2.014.737	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	699.616	-
Depósitos en garantía	477.183	-
Créditos por ventas	307.860	-
Inversiones transitorias	6.586.021	-
Efectivo y equivalentes	115.841	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	9.721.662	6.233.168
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	89.212	-
Depósitos en garantía	-	499.091
Otros pasivos	388	-
Deudas con partes relacionadas	2.322.466	-

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

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

Nivel 1:

- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	608.220	699.616
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	9.980	19.838
Gastos de alquiler a devengar	2.166	3.356
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	1.565	1.748
Diversos	23.794	15.058
	<u>645.725</u>	<u>739.616</u>
Corriente		
Seguros a devengar	15.721	993
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	15.721	18.012
Gastos pagados por adelantado	3.783	5.280
Gastos de alquiler a devengar	958	1.304
	<u>36.183</u>	<u>25.589</u>

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

Ante esta situación, la Sociedad resolvió 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.

La Jueza interviniente ha convocado a dos audiencias en los términos del art. 36 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que tuvieron lugar el 5 de octubre y el 7 de diciembre de 2021, en las que las partes no han podido arribar a un acuerdo conciliatorio.

La Jueza interviniente ha ordenado la traba de embargo sobre el inmueble de propiedad de los Vendedores, en favor de la Sociedad. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio se encuentran dadas las condiciones para que se dicte la sentencia de primera instancia.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad y de sus asesores legales, no se esperan impactos económicos desfavorables que puedan afectar significativamente la situación económica y financiera de la Sociedad.

Los Vendedores han manifestado, tanto en el intercambio epistolar previo al inicio de la demanda, como en la mediación, que tienen intención de accionar contra la Sociedad antes de la prescripción (que operaría en o antes de febrero de 2025) para que cumplan con sus obligaciones bajo el Boleto de Compraventa.

Asimismo, en el marco del expediente de viabilidad urbanística iniciado por los Vendedores ante la Municipalidad de Tigre para la aprobación de la subdivisión del inmueble, el Municipio dispuso ciertas condiciones para la aprobación de la subdivisión, entre ellas (i) la ejecución de ciertas obras de infraestructura (las "Obras de Infraestructura") por parte de los Vendedores, y (ii) dictó una interdicción de la totalidad de las parcelas del inmueble en virtud de la cual no podrían otorgarse derechos reales sobre ninguna de dichas parcelas. A efectos de que se liberara la interdicción sobre la parcela C, y permitir la transferencia de dominio en favor de la Sociedad, ésta contrató un seguro de caución por la suma de 50.000 (cincuenta millones de pesos) en garantía de la obligación de los Vendedores de ejecutar las Obras de Infraestructura (el "Seguro de Caución"), que fue presentado por los Vendedores en el expediente municipal. Una vez resuelto el Boleto de Compraventa, la Sociedad notificó a la Municipalidad de Tigre la resolución del Boleto de Compraventa, y solicitó la devolución del Seguro de Caución.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

La Municipalidad realizó gestiones extrajudiciales para procurar el cobro del Seguro de Caucción de parte de la aseguradora. La aseguradora requirió información y documentación a la Municipalidad, requerimiento que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio no ha sido cumplido por la Municipalidad.

Por su parte, la Municipalidad ha intimado a la Sociedad a ejecutar las Obras de Infraestructura, lo cual fue rechazado por la Sociedad por considerar que no existe obligación válida y exigible contra sí.

16. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

16.1. Inversiones transitorias

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión (a)	5.942.779	6.411.201
Money Market First Republic Bank (b)	2	174.820
Total	5.942.781	6.586.21

- (a) De los cuales 133.433 y 174.820 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente. (Anexo C)
- (b) En moneda extranjera. Anexo C.

16.2. Otros activos financieros

Con fecha 26 de enero de 2022 la Sociedad celebró un acuerdo a través del cual se comprometió a invertir en City Hubs LLC ("CHLLC") hasta USD 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil) a cambio de la emisión de instrumentos convertibles en participaciones en el capital social ("SAFE", sigla en inglés correspondiente a Simple Agreement for Future Equity). CHLLC es la sociedad holding titular del 100% del capital social y derecho a votos de City Hubs SAS, sociedad de acciones simplificada dedicada a desarrollar sistemas de tecnología aplicados a la operación logística en Argentina.

La inversión se materializó a través de la suscripción de dos SAFE, la primera de ellas, ocurrida el 27 de enero de 2022 por 13.943 (nominales) equivalente a USD 120.000, y la segunda ocurrida el 31 de mayo de 2022, por los restantes USD 80.000.

El SAFE suscrito vence el 31 de diciembre de 2024. El documento establece entre otras cosas: (i) la valuación máxima de CHLLC a la que la Sociedad podrá recibir su participación en el capital social de CHLLC; y (ii) cuáles son los eventos que determinan la conversión del SAFE en capital social de CHLLC (Ronda de Capital, Evento de Liquidez, o Evento de Disolución). Si a la fecha de vencimiento, no tuvo lugar ninguno de los supuestos de conversión mencionados, la Sociedad podrá extender el vencimiento del SAFE por un período de 12 meses adicionales, o convertirlo en capital social de CHLLC.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	17.933	16.565
Impuesto al valor agregado a pagar	59.760	104.741
Diversos	868	647
	<u>78.561</u>	<u>121.953</u>

18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efectivo en bancos	832.526	115.727
Efectivo en caja	90	114
	<u>832.616</u>	<u>115.841</u>

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Provisión bonus	97.180	49.599
Provisión vacaciones	41.397	37.973
Sueldos y cargas sociales a pagar	11.973	16.747
	<u>150.550</u>	<u>104.319</u>

Derechos de apreciación de acciones

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

Al 31 de diciembre de 2019 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotas partes 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 y fue extendida de común acuerdo hasta el 20 de agosto de 2022. Al 30 de junio de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encuentra totalmente devengada.

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un nuevo acuerdo SAR con personal clave. Al igual que en los casos anteriores, la compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos se pueden liquidar en acciones de la Sociedad o por parte de su sociedad controlante, en función de las características específicas de los eventos de liquidez que determinen el pago. Se devengan hasta el 31 de diciembre de 2024, habiéndose devengado el 50% al 30 de junio de 2022 y el 40% al 31 de diciembre de 2021.

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Al inicio del ejercicio	308.609	275.180
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	2.394	-
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	3.744	-
Saldo al cierre del período	<u>314.747</u>	<u>275.180</u>

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

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>

Al 30 de junio de 2022, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre 2021:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	188	388
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	2.005.525	2.239.662
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	9.212	82.804
Total	<u>2.014.925</u>	<u>2.322.854</u>
	<u>01-01-2022</u>	<u>01-01-2021</u>
	<u>al 30-06-2022</u>	<u>al 30-06-2021</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(102.111)	(173.952)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(694)	(679)
	<u>(102.805)</u>	<u>(174.631)</u>

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%	11-08-2022	2.700.000	338.121	303	-	338.424
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	11-08-2022	3.250.000	406.998	365	-	407.363
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	11-08-2022	2.050.000	256.722	230	-	256.952
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	11-08-2022	4.000.000	500.920	450	-	501.370
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	11-08-2022	2.000.000	250.460	225	-	250.685
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	11-08-2022	1.349.210	168.941	5.686	-	174.627
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	29-09-2022	666.288	83.429	1.953	(66)	85.316
					16.015.498	2.005.591	9.212	(66)	2.014.737

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).

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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.

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 "Non purchase agreement" ("NPA") suscripto con DFC de fecha 22 de agosto de 2019.

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 que devengan intereses a una tasa de interés fija del 1,5% nominal anual pagaderos al vencimiento.

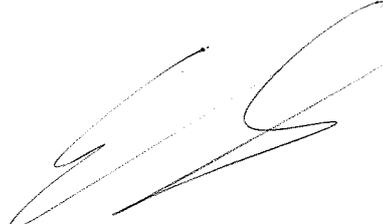
Desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 al 11 de agosto de 2022.

Con fecha 20 de agosto de 2021 la Sociedad pagó a PLA LLC los intereses devengados hasta esa fecha de las series 1 a 6 por un total de USD 675.111 equivalente a 65.767.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Al igual que con las series 1 a 6, el titular de las Obligaciones Negociables acordó que las series 7 y 8 fueran subordinadas al NPA de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

Con fecha 29 de octubre de 2021, la Sociedad obtuvo una dispensa por parte de DFC al acuerdo de subordinación que le permitió cancelar con fecha 24 de noviembre de 2021 el capital y los intereses devengados de la Serie 6 a PLA LLC por un total de USD 5.753.472 equivalente a 578.627.

Con fecha 29 de junio de 2022 la Sociedad pagó a PLA LLC los intereses devengados hasta esa fecha de las series 1 a 5 por un total de USD 846.611 equivalente a 105.894.

Con fecha 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 29 de septiembre de 2022 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 2% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Con fecha 5 de agosto de 2022, la Sociedad emitió una novena serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 9), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 846.611 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 4 de agosto de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento (Nota 25).

21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

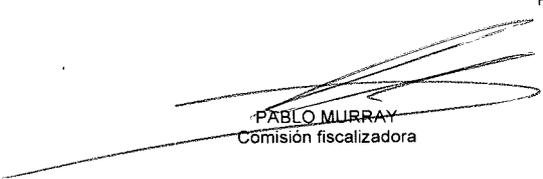
Esta valoración es realizada cada período mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el cual opera la parte relacionada.

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2022 al 30-06-2022</u>	<u>01-01-2021 al 30-06-2021</u>
Beneficios de corto plazo	(138.750)	(102.427)
Pagos basados en acciones	(6.138)	-
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	<u>(144.888)</u>	<u>(102.427)</u>

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 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(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.

Con fecha 11 de abril de 2022, la Reunión de Socios dispuso absorber el resultado del ejercicio anterior por la suma de 9.030.022 contra el saldo existente de las cuentas Reserva facultativa, Reserva legal, Ajuste a la prima de emisión, Prima de emisión y su remanente contra Ajustes al capital.

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.

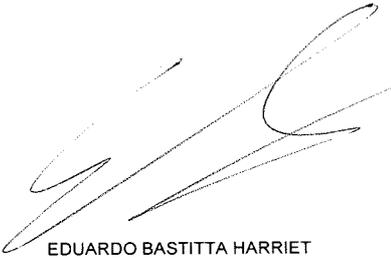
Al 30 de junio de 2022 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por 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 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2022 (restante)	17.864
2023	33.409
2024	18.405
2025	14.090
2026	12.436
En adelante	90.438
	<u>186.642</u>

La Sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapias (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría). Todas ellas en Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2030. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2022 (restante)	2.120.977
2023	3.871.428
2024	3.479.535
2025	3.008.075
2026	2.606.913
En adelante	4.542.841
	<u>19.629.769</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de junio de 2022:

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 14.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

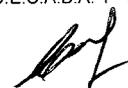
- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte correspondientes al Parque 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 First Republic Bank.
- una garantía de cumplimiento equivalente a hasta USD 1.155.560 en virtud de los compromisos de inversión sobre la etapa 3 del contrato de concesión con el CMCBA.
- una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Excepto por lo mencionado en la Nota 14 y en Nota 21, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de junio de 2022 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 10-08-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

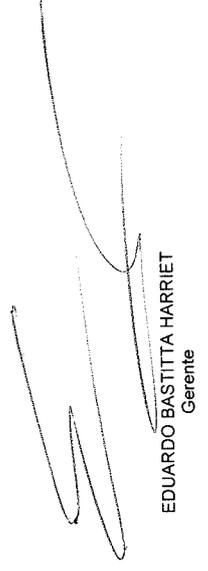
Anexo A

Cuenta principal	2022			Al cierre del período/ ejercicio
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	
	Valores de origen			
Mejoras de oficina	69.642	149	-	69.791
Instalaciones	176.386	2.290	-	178.676
Equipos	27.510	4.176	-	31.686
Maquinarias y herramientas	27.954	1.232	-	29.186
Totales 30-06-2022	301.492	7.847	-	309.339
Totales 31-12-2021	281.963	20.761	(1.232)	301.492
Totales 30-06-2021	281.963	6.870	(561)	288.272

Cuenta principal	2022			Al cierre del período/ ejercicio	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Depreciaciones	Del período/ ejercicio (Anexo B)		
	Alicuota (meses)	Bajas			Neto resultante
Mejoras de oficina	28.510	-	7.125	35.635	41.132
Instalaciones	81.975	-	15.411	97.386	94.411
Equipos	18.723	-	2.609	21.332	8.787
Maquinarias y herramientas	17.790	-	2.335	20.125	10.164
Totales 30-06-2022	146.998	-	27.480	174.478	134.861
Totales 31-12-2021	93.681	(916)	54.233	146.998	154.494
Totales 30-06-2021	93.681	(421)	27.127	120.387	167.885

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente


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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES
MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	6 meses del 01-01 al 30-06 de				2021
	2022			Total	Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración		
Sueldos y cargas sociales	22.127	36.450	159.931	218.508	202.289
Electricidad, gas y comunicaciones	164.222	-	231	164.453	121.217
Impuesto sobre ingresos brutos	-	96.219	-	96.219	106.736
Otros Impuestos y tasas	69.374	1.483	17.678	88.535	83.644
Gastos de mantenimiento	80.924	-	818	81.742	87.689
Vigilancia y seguridad	58.555	-	-	58.555	63.594
Honorarios	4.618	2.491	39.268	46.377	42.244
Depreciación de propiedad, planta y equipo	7.979	-	19.501	27.480	27.127
Alquileres	15.974	-	9.849	25.823	44.934
Seguros	12.908	-	-	12.908	15.278
Beneficios al personal	545	35	4.229	4.809	3.014
Promoción y publicidad	-	4.525	-	4.525	4.571
Movilidad, viáticos y representación	426	-	2.699	3.125	2.143
Amortización de activos intangibles	96	-	2.218	2.314	2.083
Gastos bancarios	-	-	1.857	1.857	1.864
Incobrables	-	1.045	-	1.045	-
Responsabilidad social empresarial	-	876	-	876	1.172
Diversos	4.880	390	4.924	10.194	9.352
Total al 30-06-2022	442.628	143.514	263.203	849.345	
Total al 30-06-2021	424.393	135.884	258.674		818.951

Concepto	3 meses del 01-04 al 30-06 de				2021
	2022			Total	Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración		
Sueldos y cargas sociales	12.442	15.423	68.677	96.542	91.616
Electricidad, gas y comunicaciones	82.743	-	113	82.856	69.126
Impuesto sobre ingresos brutos	-	45.259	-	45.259	49.661
Otros Impuestos y tasas	33.040	1.048	10.046	44.134	40.484
Gastos de mantenimiento	41.493	-	332	41.825	45.004
Vigilancia y seguridad	28.455	-	-	28.455	30.604
Honorarios	2.506	1.203	20.094	23.803	22.975
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.533	-	10.220	13.753	13.642
Alquileres	7.186	-	4.673	11.859	25.284
Seguros	6.319	-	-	6.319	5.261
Promoción y publicidad	-	3.266	-	3.266	4.075
Beneficios al personal	313	27	2.271	2.611	1.410
Movilidad, viáticos y representación	219	-	1.334	1.553	1.274
Depreciación de activos intangibles	40	-	1.187	1.227	1.042
Gastos bancarios	-	-	1.021	1.021	914
Responsabilidad social empresarial	-	24	-	24	454
Diversos	2.717	196	3.720	6.633	5.171
Total al 30-06-2022	221.006	66.446	123.688	411.140	
Total al 30-06-2021	219.867	65.128	123.002		407.997

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2022			2021	
	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	3.197	125,23	400.394	447.156
Otros activos	USD	4.869	125,23	609.785	701.364
Total del activo no corriente		8.066		1.010.179	1.148.520
Activo corriente					
Efectivo	USD	15	125,23	1.898	11.040
Inversiones transitorias	USD	1.066	125,23	133.433	174.820
Depósitos en garantía	USD	215	125,23	26.887	30.027
Otros activos	USD	-	125,23	-	266
Total del activo corriente		1.296		162.218	216.153
Total del activo		9.362		1.172.397	1.364.673
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	37.317	125,23	4.673.217	6.452.208
Depósitos	USD	1.790	125,23	224.120	400.374
Total del pasivo no corriente		39.107		4.897.337	6.852.582
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	11.319	125,23	1.417.509	659.010
Depósitos	USD	1.098	125,23	137.482	-
Remuneraciones y cargas sociales	USD	776	125,23	97.180	49.599
Deudas con partes relacionadas	USD	16.089	125,23	2.014.803	2.322.740
Total del pasivo corriente		29.282		3.666.974	3.031.349
Total del pasivo		68.389		8.564.311	9.883.931
Posición neta		(59.027)		(7.391.914)	(8.519.258)

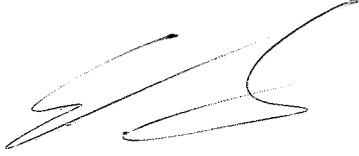
(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de junio de 2022.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Cifras expresadas en miles)

Anexo D

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero/ utilización	Ref.	Efecto ajuste por inflación	Ref.	Saldo al cierre del periodo/ ejercicio
Deducidas del Activo								
Previsión para deudores incobrables	56	1.045	(1)	(544)		(182)		375
Previsión de activo por impuesto diferido	1.993.130	601.266	(2)	(344.713)	(2)	(529.230)	(2)	1.720.453
Total al 30-06-2022	1.993.186	602.311		(345.257)		(529.412)		1.720.828
Total al 31-12-2021	909	1.993.192		(735)		(180)		1.993.186

(1) Anexo B.

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero/ utilización	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del periodo/ ejercicio
Incluidas en el pasivo						
Previsión para contingencias	55.826	363.911	(3)	-	(25.915)	393.822
Total al 30-06-2022	55.826	363.911		-	(25.915)	393.822
Total al 31-12-2021	71.768	33.306		(30.192)	(19.056)	55.826

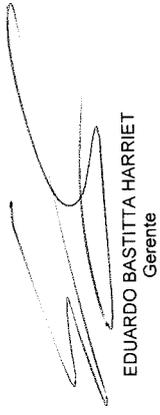
(1) Anexo B.

(2) Nota 8.

(3) Nota 5.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-08-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente


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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores

Plaza Logística S.R.L.

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

Leandro N. Alem 855, Piso 16,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PRESENTE

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de seis meses finalizado al 30 de junio de 2022 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.*

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 10 de agosto de 2022. 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, 10 de agosto de 2022.

Por la **Comisión Fiscalizadora**:



Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio de 2022 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, Bautec, Tecnipisos, Caputo -actualmente GCDI ex TGLT- 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 dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos ("3PLs") nacionales e internacionales.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 403.867 m² de superficie de depósito alquilable y con 201.784 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Reseña Informativa). Actualmente, la Sociedad se encuentra comenzando un nuevo plan de inversión por lo cual en marzo de 2022 se comenzaron obras en el parque ubicado en Escobar, y se encuentra pronta a comenzar nuevas obras adicionales de expansión en otro de sus parques en el partido de Tigre. Adicionalmente, comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla ("Infill") en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer semestre del año 2022:

- El 30 de marzo de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con ABB, actual inquilino en el parque Esteban Echeverría -Nave 2-, mediante la cual se modifican ciertas condiciones al contrato original, entre otros, disminuyendo el área rentada de 14.996 m² a 12.532 m².
- El 2 de mayo de 2022 se firmó un contrato de locación con Logispack S.A. ("Enviopack") para ocupar un espacio de 9.116 m² en nuestro parque Esteban Echeverría a partir del 1 de mayo de 2022 por un lapso de 3 años.



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Situaciones relevantes posteriores al cierre del periodo

Con relación a los financiamientos:

- El 14 de julio de 2022, la Sociedad pagó la totalidad del capital e intereses de las ON Clase 4 al vencimiento por un total de 15.845.889 UVA (1,8 mil millones)
- El 15 de julio de 2022, la Sociedad realizó una oferta de pago anticipado por hasta 15.000.000 de UVA de las ON Clase 7, cuyo resultado fue la presentación y aceptación de 9.185.108 UVA valor nominal a un precio de 1,06, pagando por ellas 9.736.214 UVA (1,3 mil millones de pesos) el 28 de julio de 2022 más sus intereses corridos

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio con los periodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	7.191.248	7.032.271	4.926.931	1.630.343	1.618.408
Activo no corriente	41.417.873	50.245.418	59.813.355	55.742.255	49.995.097
Total del activo	48.609.121	57.277.689	64.740.286	57.372.598	51.613.505
Pasivo corriente	9.001.781	4.348.883	9.158.476	8.916.142	3.960.032
Pasivo no corriente	18.346.084	27.130.453	21.054.243	16.939.386	15.952.419
Total del pasivo	27.347.865	31.479.336	30.212.719	25.855.528	19.912.451
Patrimonio neto total	21.261.256	25.798.353	34.527.567	31.517.070	31.701.054

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2022.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 159 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 693 millones y mayor saldo de depósitos en garantía por 11 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de inversiones transitorias por 266 millones, menor saldo de créditos fiscales por 235 millones, menor saldo en créditos por ventas por 30 millones y por un menor saldo en otros activos por 14 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.105 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 3.900 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 41 millones, incremento en 16 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 1.303 millones, menores saldos en créditos fiscales por 545 millones y por menor saldo en otros activos por 4 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.297 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.225 millones, mayor saldo de efectivo y equivalente de efectivo por 1.196 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 362 millones (394 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de otros activos por 13 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósito en garantía por 468 millones y menores créditos por ventas de 31 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12 millones está dado principalmente por: mayores saldos de depósito en garantía por 468 millones (118 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayores créditos fiscales por 215 millones, mayor saldo de créditos por ventas de 72 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 19 millones, mayor saldo de otros activos

Plaza Logística S.R.L.

por 8 millones, parcialmente compensado por menores saldos de efectivo y equivalente de efectivo por 770 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 8.828 millones está dada principalmente por: una disminución de 8.681 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos de 147 millones, menor saldo de 34 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo de créditos fiscales por 10 millones, parcialmente compensado por el incremento de 25 millones en otros activos financieros y de 19 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 9.568 millones está dada principalmente por: una disminución de 9.239 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos de 361 millones, un menor saldo de créditos fiscales por 111 millones, menor saldo de 34 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 177 millones en depósitos en garantía.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.071 millones está dado principalmente por: un incremento de 2.944 millones de las propiedades de inversión, incremento de otros activos por 1.135 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 204 millones, incremento de 119 millones en propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por menores créditos fiscales por 331 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.747 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión por 6.358 millones, un incremento en propiedad, planta y equipo por 43 millones y en activos intangibles por 15 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 359 millones, disminución de depósitos en garantía por 231 millones y la disminución de créditos fiscales por 79 millones.

La disminución del pasivo al 30 de junio de 2022 con respecto a la misma fecha de año anterior por 4.131 millones está dado por: menor saldo de impuesto diferido por 1.419 millones, menor saldo de deudas financieras por 1.554 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 1.458 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 100 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 44 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 76 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 57 millones y por un mayor saldo de la previsión para contingencias por 311 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 1.267 millones está dado por: mayor saldo de impuesto diferido por 1.565 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 83 millones, mayor saldo de deudas financieras por 6 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas con partes relacionadas por 148 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 117 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 75 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 43 millones y menor deuda por cargas fiscales por 4 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 4.357 millones está dado por: el incremento en deudas financieras por 3.072 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 2.727 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 1.727 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 99 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 3.099 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 144 millones y menor saldo de cargas fiscales por 25 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.943 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 5.579 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 893 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 60 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 33 millones, parcialmente compensado por menor saldo del impuesto diferido por 411 millones, menores deudas comerciales por 135 millones y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 76 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2022 disminuyó en 4.537 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 4.577 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 40 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 7.005 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 210 millones y de la reserva legal por 728 millones; y por el remanente de 1.087 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 8.729 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 8.729 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.787 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2020 se incrementó en 3.010 millones con respecto a la misma fecha del año anterior, debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2019 al 30 de junio de 2020 en 2.969 millones y al incremento en otras reservas de 41 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 899 millones y la reserva legal en 48 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 4.729 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2019 disminuyó 184 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a mayores aportes de capital por 1.020 millones y a la constitución de otras reservas por 62 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2018 al 30 de junio de 2019 por 1.266 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 7.878 millones, la reserva especial en 2.860 millones y la reserva legal en 462 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(3.151.876)	(3.684.115)	1.430.648	(2.870.673)	15.746.832
RECPAM	2.967.284	2.896.432	1.899.191	3.127.385	818.872
Resultados financieros	(3.005.673)	(3.472.904)	(2.668.669)	(2.583.089)	(3.832.091)
Impuesto a las ganancias del período	1.101.999	(2.281.037)	(260.673)	703.570	(3.480.798)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(2.088.266)	(6.541.624)	400.497	(1.622.807)	9.252.815

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2022.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 disminuyó en 532 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.015 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 319 millones, menor ganancia bruta por 151 millones, incremento en gastos de comercialización por 8 millones y por mayores gastos de administración por 5 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 5.115 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 5.236 millones, mayores gastos de administración por 116 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 69 millones y en gastos de comercialización por 14 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 320 millones.

El resultado operativo del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 4.301 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 3.690 millones, mayores ingresos por alquileres y servicios por 702 millones, menores gastos de administración por 78 millones, parcialmente compensado por el incremento en costos de servicios por 144 millones, mayores gastos de comercialización por 18 millones y un incremento en otros gastos operativos netos de 7 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se vio incrementada en 18.618 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión por 19.351 millones, mayores costos de servicios por 86 millones, mayores gastos de comercialización por 37 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 773 millones, menores gastos de administración por 39 millones y menores otros gastos e ingresos operativos netos por 44 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue 71 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,15% vs. 25,32%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 997 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (25,32% vs. 13,59%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue 1.228 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (13,59% vs. 22,40%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 fue 2.309 millones superior al mismo periodo del año 2018, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,40% vs. 16,03%).

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 467 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.038 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por

Plaza Logística S.R.L.

72 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 63 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 38 millones y menor pérdida por honorarios profesionales y otros costos financieros por 5 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 532 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 156 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 50 millones, y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 11 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 804 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 999 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 376 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 8 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 7 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 451 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 62 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 51 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 7 millones, mayor ganancia por recompra de ON propias por 5 millones (Clase IV,V y VII para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y Clase I para el período anterior), menor pérdida por derivados por 5 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 5 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó 86 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 731 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 220 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 189 millones, mayor pérdida por derivados y comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 7 millones, menor ganancia por intereses por 7 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 497 millones, mayor ganancia por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 279 millones, mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 213 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 46 millones, una ganancia de intereses por plazos fijos de 25 millones y una menor pérdida por otros costos financieros por 8 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 1.249 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 1.228 millones producto de la menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, menor pérdida por 948 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 108 millones, menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 43 millones, mayor ganancia por intereses por 10 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por 818 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 200 millones, mayores intereses sobre préstamos por 59 millones, y mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 11 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 3.383 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 2.020 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementó en 964 millones como consecuencia de una menor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

El resultado por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 4.184 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de seis meses finalizado el				
	30-06-2022	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	1.908.638	2.023.701	1.903.805	784.022	(107.716)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(387.695)	(5.166.193)	(112.904)	(4.371.397)	(1.869.624)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(787.925)	2.985.027	(416.755)	1.835.290	1.280.034
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	733.018	(157.465)	1.374.146	(1.752.085)	(697.306)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2022.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 115 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 478 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 78 millones (compuesta por la menor disminución de 237 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por un menor aumento de 145 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 14 millones en otros activos), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 441 millones (compuesto por el mayor aumento de 337 millones en la previsión para contingencias, el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 132 millones, el mayor incremento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 5 millones y el mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 1 millón, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 19 millones y por el menor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 15 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de

Plaza Logística S.R.L.

120 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 159 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la menor disminución en los activos operativos por 138 millones (compuesta por un mayor aumento de 197 millones en créditos por ventas, mayor aumento de 3 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 62 millones en créditos fiscales), (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 99 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 80 millones, la menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 77 millones, el mayor aumento de 28 millones en la previsión para contingencias, mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 8 millones, parcialmente compensado por un la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 92 millones y por la mayor disminución del saldo de otros pasivos por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.120 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 549 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) una mayor disminución en los activos operativos por 1.167 millones (compuesto por una mayor disminución de 690 millones en créditos fiscales, menor aumento de 526 millones de créditos por ventas, compensado por un mayor aumento de 49 millones en otros créditos), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 596 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 383 millones, mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 162 millones, mayor disminución de 38 millones en cargas fiscales, menor aumento del saldo de otros pasivos por 33 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 20 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 892 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 702 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento de activos operativos por 736 millones (compuesto por un menor aumento de créditos por ventas por 443 millones, mayor disminución de otros créditos por 303 millones y un menor aumento de créditos fiscales por 143 millones, parcialmente compensados por una menor disminución de otros activos por 153 millones), (c) menor aumento de pasivos operativos por 546 millones (compuesto por el menor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 431 millones, menor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 231 millones, menor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 25 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de 107 millones en cargas fiscales y el mayor incremento de otros pasivos por 34 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4.778 millones explicado por: menores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por 5.107 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 293 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 35 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 1 millón.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 5.053 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 5.674 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 564 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 57 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 4.258 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 3.771 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 530 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 38 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 5 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.502 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 3.112 millones (durante el periodo finalizado en junio de 2019 se cobraron 8 millones, mientras que para los seis meses al 30 de junio de 2019 se habían recibido cobros por 3.120 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 318 millones, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 20 millones, parcialmente compensado por menores pagos por operaciones con derivados por 948 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.773 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 3.432 millones y de préstamos con partes relacionadas por 230 millones, mayores pagos de préstamos por 283 millones y mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 55 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 212 millones y en menores pagos por arrendamientos de 15 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.402 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 2.583 millones y de préstamos con partes relacionadas por 230 millones, menores pagos de préstamos por 751 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 48 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 192 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 18 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementaron en 2.252 millones respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.867 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 889 millones, mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 335 millones, mayores pagos de arrendamientos por 10 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 849 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior, se incrementaron en 555 millones principalmente por: mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 891 millones, las mayores integraciones de capital por 330 millones, la liberación de depósitos en garantía por 39 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 636 millones, menores

Plaza Logística S.R.L.

ingresos de fondos de préstamos por 33 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 28 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 8 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de				
	2022	2021	2020	2019	2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,80	1,62	0,54	0,25	1,14
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,78	0,82	1,14	1,22	1,59
Activo no corriente/Total del Activo	0,85	0,88	0,92	0,97	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,09)	(0,23)	0,01	(0,05)	0,35

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno con Albano al 30-06-2019 y 30-06-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	AI 30-06-2022
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	403.867
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	21.887
M ² de Landbank ⁽²⁾	201.784
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	16

(1) Corresponden al depósito urbano Maza, y el desarrollo del tercer depósito en PL Tortugas

(2) Expresado en m² desarrollables

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

En la actualidad, los efectos de la pandemia del COVID, que ha tenido efectos en la actividad económica de la Argentina en el pasado, son prácticamente nulos. De hecho, en lo que va del año, la pandemia no ha afectado la operación de los parques y la totalidad de los clientes de la Sociedad han estado operando con normalidad, respetando los protocolos vigentes.

En lo que respecta al plano internacional, la situación resultante del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities, el incremento de los costos de la energía y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de junio de 2022 se encuentra en 9,1% anualizada -la más elevada en 40 años-, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, genera un clima de cierta inestabilidad e incertidumbre macroeconómica a nivel global, del cual la Argentina no es ajena, y podrían afectar en cierta medida a la Sociedad.

Por su lado, la economía argentina se encuentra en un proceso de elevada incertidumbre debido a la suma de diversos factores políticos, macroeconómicos y financieros, entre los cuales se destacan:

- Crecientes disputas entre las distintas facciones de la coalición política a cargo del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), centradas en diferentes opiniones sobre el rumbo económico que debiera tomar el Gobierno, la política energética, el criterio de subsidios a las tarifas y la implementación de medidas específicas para reducir el impacto de la inflación en la población. En este contexto se enmarca el reciente nombramiento del nuevo Ministro de Economía Sergio Massa (luego de un breve nombramiento de la Ministra Silvina Batakis) hasta las elecciones presidenciales que tendrán lugar en el segundo semestre de 2023.
- Una inflación en aumento y con altos riesgos de espiralización como consecuencia principalmente de:
 - La elevada emisión monetaria por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA), utilizada mayormente para cubrir el déficit fiscal del Estado Nacional, y
 - Una mayor desconfianza hacia el peso por parte de los agentes económicos y la población en general, producto de las disputas políticas, la emisión monetaria y las expectativas de devaluación.
- Aumento de la desconfianza de inversores institucionales locales y extranjeros sobre la capacidad de pago de la deuda pública por parte del Estado Nacional, nominada tanto en moneda local como en moneda extranjera. Esto se vio reflejado en caídas generalizadas de las cotizaciones de los títulos públicos del Estado Nacional y dificultades por parte del Gobierno para renovar los vencimientos de deuda pública nominada en pesos. Asimismo, se observó un aumento del índice de Riesgo País elaborado por JP Morgan a valores por encima de los 2.700 puntos básicos, siendo este su valor más alto desde la reestructuración de la deuda pública con acreedores privados en septiembre de 2020.
- Dificultades por parte del Gobierno Nacional en cumplir con las metas trimestrales propuestas en el acuerdo de Facilidades Extendidas entre el Estado Nacional y el Fondo Monetario Internacional (FMI) para refinanciar la deuda de aproximadamente USD 44.000 millones obtenida por el acuerdo Stand-By firmado en 2018 entre el Gobierno anterior y el FMI.
- Una brecha cambiaria superior al 100% (con picos de 150%) entre la cotización del dólar en el Mercado Único y Libre de Cambios (MULC), utilizado generalmente para las transacciones de comercio exterior, y las distintas variantes de tipo de cambio "libre".
- Dificultades por parte del BCRA para incrementar el bajo nivel de reservas internacionales netas, debido en gran medida a la brecha cambiaria, las expectativas de devaluación y las propias restricciones para el acceso al MULC que se detallan a continuación.

Plaza Logística S.R.L.

- Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios emitidas por el BCRA en crecimiento

Sin embargo, teniendo en cuenta que el objeto de la Sociedad trata de un negocio de inversión a largo plazo, a pesar de la situación económica que se describe en el párrafo anterior, la Gerencia de la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para continuar afianzando su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística. Asimismo, como se mencionó al principio de esta Reseña, la Sociedad se encuentra comenzando un nuevo plan de inversión, el cual incluye obras en su parque ubicado en Escobar iniciadas en marzo de 2022, y se proyectan obras adicionales a iniciarse en otro de sus parques en Tigre.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2022.