

RESEÑA INFORMATIVA POR LOS PERÍODOS INTERMEDIOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020, 2019 Y 2018.

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio de 2020 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posee derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautech, Tecnipisos, Caputo, entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de los parques logísticos (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros), y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) nacionales e internacionales.

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

- El 30 de enero de 2020 se firmó un contrato de locación a 10 años con OCASA para el Predio Ciudad por 27.382 m². El cliente ha tomado posesión inmediata del espacio, completando junto con los demás inquilinos del Predio la totalidad de la nave allí desarrollada.

La Sociedad se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída en el nivel de actividad general del año 2020 provocado como consecuencia de las medidas tomadas (entre las que se destaca la cuarentena o “Aislamiento Social Preventivo Obligatorio” (ASPO) por el Gobierno Nacional en respuesta a la Pandemia de COVID-19. Las medidas que comenzaron el 20 de marzo de 2020, y que continúan a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Condensados, afectaron moderadamente la operación de los Parques, debido a que el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio de la cuarentena obligatoria y a que algo más de la mitad de nuestra superficie en alquiler está bajo contratos de locación con clientes que operan en industrias que son consideradas esenciales. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de periodo intermedio, la totalidad de los clientes de la Sociedad se encuentran operando en nuestros Parques (con diferentes volúmenes o niveles de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

Plaza Logística S.R.L.

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

Financiamiento

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

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

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

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

Con fecha 12 de septiembre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por veinte millones de dólares estadounidenses (USD 20.000.000) con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses (doce años). El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables es del 5,16% fija nominal anual.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por veinte millones de dólares estadounidenses (USD 20.000.000) en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC en dólares

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

Plaza Logística S.R.L.

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

Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por cinco millones de dólares estadounidenses (USD 5.000.000) en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables es del 4,51% fija nominal anual.

Préstamos con partes relacionadas

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

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

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

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

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales y bajo el Acuerdo de Suscripción.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

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

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

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

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 por 1.338 millones está dada principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 903 millones, mayor saldo de efectivo por 485 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 148 millones (160 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 5 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósito en garantía por 190 millones y menores créditos por ventas de 13 millones.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

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

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

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

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

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

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

ingresos de fondos de préstamos por 13 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 11 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 3 millones.

d) Índices comparativos con periodos anteriores:

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

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

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

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

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

(2) Expresado en m² desarrollables

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-08-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

Durante el primer semestre de 2020, la propagación del COVID ha impactado a un gran número de países con un importante nivel de gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a COVID-19 una pandemia mundial. El Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020 con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19, que fue prorrogada sucesivamente (con diferentes grados de apertura dependiendo de la zona geográfica) y que continúa vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros Condensados. La Gerencia de la Sociedad ha tomado medidas con el objetivo de asegurar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones, y preservar su situación financiera.

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

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

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

En términos de financiamiento, como se mencionó en la presente Reseña, la Compañía ha vuelto a acceder exitosamente al mercado de capital de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables, a la vez que cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión.

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