



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2021
(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.....	59

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA S.R.L.
CUIT: 30-65594238-2
Domicilio legal: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. (“la Sociedad”), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de junio de 2021, (b) el estado de resultado integral por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2021, 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 periodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la “Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020, 2019 y 2018”, presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de junio de 2021 adjuntos y al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 14 de 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 2021, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$ 1.686.914, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
11 de agosto de 2021

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

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores

Plaza Logística S.R.L.

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

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 2021 (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 2021 y de 2020;*

(ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020;*

(iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 y de 2020;*

(iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020, y*

(v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes a los períodos de seis meses finalizados al 30 de junio de 2021.*

II. ALCANCE DEL EXAMEN

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 11 de agosto de 2021. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

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

III. CONCLUSIÓN

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

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2021.

Por la **Comisión Fiscalizadora**:

Pablo Murray

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 31 de enero de 2020

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 8.038

Fecha de vencimiento del contrato social: 27 de agosto de 2091

Clave Única de Identificación Tributaria: ("CUIT") 30-65594238-2

Sociedad controlante (Nota 1):

- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Plaza Cataluña 20, 9º piso, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de junio de 2021: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Nota 20)**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS
Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 y 2020**
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/Anexo	6 meses		3 meses	
		01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	1.433.556	1.278.676	710.536	626.578
Ingresos por servicios	3	283.121	267.961	141.182	122.709
Costos de servicios	B	(258.804)	(283.593)	(134.080)	(140.204)
Ganancia bruta		1.457.873	1.263.044	717.638	609.083
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(3.170.394)	(335.652)	(2.266.406)	603.486
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(58.577)	47.473	(38.440)	50.812
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(189.755)	61.746	(102.084)	65.735
(Pérdida) ganancia neta de propiedades de inversión		(3.418.726)	(226.433)	(2.406.930)	720.033
Otros ingresos operativos	4	6.613	6.289	3.377	3.162
Gastos de comercialización	B	(82.866)	(74.282)	(39.718)	(41.252)
Gastos de administración	B	(157.743)	(86.814)	(75.008)	(52.572)
Otros gastos operativos	5	(51.804)	(9.368)	(33.744)	(3.660)
(Pérdida) ganancia operativa		(2.246.653)	872.436	(1.834.385)	1.234.794
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.766.305	1.158.166	795.038	468.458
Ingresos financieros	6	290.621	352.570	301.742	389.788
Costos financieros	7	(2.408.472)	(1.979.980)	(1.231.626)	(1.025.964)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias		(2.598.199)	403.192	(1.969.231)	1.067.076
Impuesto a las ganancias del período	8	(1.391.024)	(158.964)	(1.465.056)	(294.152)
(Pérdida) ganancia neta del período		(3.989.223)	244.228	(3.434.287)	772.924

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	30-06-2021 (No auditado)	31-12-2020 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	26.658.212	29.784.035
Propiedades de inversión - en construcción	10	595.838	628.938
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.542.515	2.732.270
Activos intangibles	11	7.810	8.176
Propiedad, planta y equipo	12	102.379	114.818
Depósitos en garantía	14.3.2.2	232.310	124.127
Créditos fiscales	13	18.144	24.745
Otros activos	15	483.493	665.923
Total Activo No Corriente		<u>30.640.701</u>	<u>34.083.032</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	189.025	409.270
Otros activos	15	30.871	742.125
Créditos por ventas	14.1	187.649	135.740
Depósito en garantía		9.690	-
Inversiones transitorias	16	3.785.882	855.510
Efectivo y equivalentes	18	85.308	205.221
Total Activo Corriente		<u>4.288.425</u>	<u>2.347.866</u>
Total Activo		<u><u>34.929.126</u></u>	<u><u>36.430.898</u></u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		10.079.185	10.079.185
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		114.269	114.269
Reserva facultativa		4.272.069	5.361.875
Reserva legal		444.020	444.020
Otras reservas	19	167.811	167.811
Resultados no asignados		(3.989.223)	(1.089.806)
Total Patrimonio Neto		<u>15.732.371</u>	<u>19.721.594</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	9.559.497	8.636.870
Depósitos y anticipos de clientes	9	341.806	370.699
Previsión para contingencias		39.056	43.766
Pasivo por impuesto diferido	8	6.604.356	5.213.332
Total Pasivo No Corriente		<u>16.544.715</u>	<u>14.264.667</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	379.034	186.371
Deudas con partes relacionadas	21.1	2.117.695	2.080.221
Depósitos y anticipos de clientes	9	508	7.720
Previsión para contingencias		11.500	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	84.663	63.698
Cargas fiscales	17	13.132	16.051
Otros pasivos	14.2	94	211
Remuneraciones y cargas sociales	19	45.414	90.365
Total Pasivo Corriente		<u>2.652.040</u>	<u>2.444.637</u>
Total Pasivo		<u>19.196.755</u>	<u>16.709.304</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u><u>34.929.126</u></u>	<u><u>36.430.898</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	4.630.788	10.079.185	13.452	114.269	4.813.893	415.178	156.343	576.824	20.799.932
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	244.228	244.228
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	244.228	244.228
Reserva legal y facultativa	-	-	-	-	547.982	28.842	-	(576.824)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	11.468	-	11.468
Saldos al 30 de junio de 2020 (No auditado)	4.630.788	10.079.185	13.452	114.269	5.361.875	444.020	167.811	244.228	21.055.628

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas (Nota 19)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	4.630.788	10.079.185	13.452	114.269	5.361.875	444.020	167.811	(1.089.806)	19.721.594
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(3.989.223)	(3.989.223)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(3.989.223)	(3.989.223)
Reserva legal y facultativa (Nota 22)	-	-	-	-	(1.089.806)	-	-	1.089.806	-
Saldos al 30 de junio de 2021 (No auditado)	4.630.788	10.079.185	13.452	114.269	4.272.069	444.020	167.811	(3.989.223)	15.732.371

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-08-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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

	Nota/ Anexo	<u>30-06-2021</u> (No auditado)	<u>30-06-2020</u> (No auditado)
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período		(3.989.223)	244.228
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	1.391.024	158.964
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	17.813	13.281
Pérdida neta de propiedades de inversión		3.418.726	226.433
Ingresos financieros	6	(290.621)	(352.570)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(1.766.305)	(1.158.166)
Costos financieros	7	2.408.472	1.979.980
Recupero de beneficios a empleados		-	(19.720)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		25.328	109.855
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes		18.879	(41.308)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>1.234.093</u>	<u>1.160.977</u>
Actividades de inversión			
(Compras) cobros netos de inversiones transitorias		(3.136.814)	327.513
Pagos por operaciones con derivados, neto	7	-	(3.408)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(4.189)	(40.473)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	12	86	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(905)	(149)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(8.630)	(352.334)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(3.150.452)</u>	<u>(68.851)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		2.093.228	518.731
Obtención de préstamos con partes relacionadas		140.278	-
Pago de préstamos		(10)	(458.292)
Pago de depósito en garantía		(129.338)	(12.382)
Pagos por arrendamientos		(22.014)	(11.145)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(261.813)	(291.058)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación		<u>1.820.331</u>	<u>(254.146)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(96.028)	837.980
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		10.365	18.448
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(34.250)	(31.865)
Efectivo al 1 de enero		205.221	55.052
Efectivo al 30 de junio		<u>85.308</u>	<u>879.615</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos y un depósito urbano de última milla “Infill Maza”: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y el Depósito Urbano Maza. Los parques logísticos constan de naves alquilables por un total de 404.609 m².

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

Situación por el COVID-19

Durante el primer semestre de 2020, la propagación del COVID ha impactado a un gran número de países con un importante nivel de gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) declaró a COVID-19 una pandemia mundial. Durante ese período los países han tomado medidas considerables para mitigar el riesgo.

En particular, el Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020, que fue prorrogada sucesivamente en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA), donde la Sociedad posee sus parques logísticos, hasta el 7 de noviembre de 2020 fecha en la cual el Gobierno estableció una nueva fase de distanciamiento social, preventivo y obligatorio, el cual permitió el desarrollo de la mayoría de las actividades económicas y sociales cumpliendo con protocolos sanitarios. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se produjo de manera gradual. Con fecha 8 de abril de 2021 y, ante el aumento de la tasa de contagios en el AMBA, el Gobierno estableció una serie de medidas para restringir las reuniones sociales y la circulación en horario nocturno, las cuales se fueron relajando desde el mes de junio de 2021. Todas estas situaciones han afectado significativamente la actividad económica con impactos diversos en los distintos sectores de negocios.

La Gerencia de la Sociedad ha tomado medidas con el objetivo de asegurar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar su situación financiera.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 11 de agosto de 2021.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2021, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de junio de 2021, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio/período anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 25,32% y 13,59% en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
 - Propiedad, planta y equipo.
 - Capital, prima de emisión, reserva legal, reserva facultativa, otras reservas y resultados no asignados.
 - Cuentas de ingresos y gastos.
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios (“Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda” o “RECPAM”) se presenta en una partida separada del resultado del período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.2.1 Cambios en las políticas contables

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

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Ingresos por alquileres	1.433.556	1.278.676	710.536	626.578
Ingresos por servicios	283.121	267.961	141.182	122.709
Total ingresos por alquileres y servicios	1.716.677	1.546.637	851.718	749.287

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Servicios administrativos, netos de costos	6.311	6.289	3.075	3.162
Recupero de previsión incobrables (Nota 14.1)	44	-	44	-
Diversos	258	-	258	-
Total otros ingresos operativos	6.613	6.289	3.377	3.162

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Consultoría y honorarios profesionales	19.546	4.724	16.469	1.306
Previsión para contingencias	16.626	-	8.223	-
Remuneraciones y cargas sociales	11.948	2.096	5.933	1.142
Otros impuestos	622	340	346	17
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	86	-	86	-
Intereses	7	37	7	4
Diversos	2.969	2.171	2.680	1.191
Total otros gastos operativos	51.804	9.368	33.744	3.660

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

6. INGRESOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Resultado por tenencia de bonos	248.195	3.588	312.559	3.588
Resultado por operaciones de ON propias	30.334	27.788	(13.293)	(13.071)
Intereses ganados por ON propias	9.612	-	-	-
Resultado por venta de bonos	-	188.800	-	349.739
Intereses ganados por plazos fijos	-	15.179	-	15.179
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	-	114.261	-	35.755
Intereses ganados	2.480	2.954	2.476	(1.402)
Total ingresos financieros	290.621	352.570	301.742	389.788

7. COSTOS FINANCIEROS

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	1.094.014	485.776	625.247	195.826
Diferencia de cambio, neta	795.076	1.070.601	240.183	584.802
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	238.925	276.556	122.744	137.135
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	115.057	-	110.764	-
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	106.080	136.818	52.301	103.167
Resultado por venta de bonos	51.586	-	75.612	-
Honorarios profesionales	5.238	3.034	3.308	30
Otros impuestos	389	2.299	206	1.300
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	-	857	-	224
Resultado por derivados	-	3.408	-	3.408
Diversos	2.107	631	1.261	72
Total costos financieros	2.408.472	1.979.980	1.231.626	1.025.964

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(1.391.024)	(158.964)	(1.465.056)	(294.152)
Impuesto a las ganancias del período	(1.391.024)	(158.964)	(1.465.056)	(294.152)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Con fecha 6 de junio del 2021 se promulgó la ley 27.630, la cual modifica la tasa aplicable para sociedades según la ganancia neta imponible acumulada del período; para ganancias de 0 a 5 millones la tasa aplicable es 25%, de 5 a 50 millones es del 30% y para ganancias superiores a 50 millones de pesos la tasa es del 35%. Las disposiciones de esta ley son aplicables en los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021, inclusive.

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, es la siguiente:

	6 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-06-2021	01-01-2020 al 30-06-2020	01-04-2021 al 30-06-2021	01-04-2020 al 30-06-2020
Resultado antes de Impuestos	(2.598.199)	403.192	(1.969.231)	1.067.076
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	30%	35%	30%
Impuesto a las ganancias	909.370	(120.958)	689.231	(320.123)
(Gastos) ganancias no deducibles impositivamente	(681.942)	33.073	(442.543)	16.904
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	(1.618.452)	(71.079)	(1.711.744)	9.067
Cargo por impuesto a las ganancias del período	(1.391.024)	(158.964)	(1.465.056)	(294.152)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 y el cargo a resultados para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período finalizado el	
	30-06-2021	31-12-2020	30-06-2021	30-06-2020
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(6.792.275)	(5.541.836)	(1.250.439)	(83.522)
Gastos de préstamos diferidos	(35.785)	(22.830)	(12.955)	6.987
Quebrantos impositivos	880.861	1.205.719	(324.858)	(1.794)
Valor actual de instrumentos financieros	80.910	48.178	32.732	(43.857)
Otros gastos diferidos	69.908	(48.065)	117.973	(48.352)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(807.958)	(854.646)	46.688	12.700
Diversos	(17)	148	(165)	(1.126)
Cargo por impuesto diferido			(1.391.024)	(158.964)
Pasivo neto por impuesto diferido	(6.604.356)	(5.213.332)		

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	<u>30 de junio 2021</u>	<u>31 de diciembre 2020</u>
Al inicio del ejercicio	(5.213.332)	(5.490.761)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	(1.391.024)	277.429
Al cierre del período/ejercicio	<u>(6.604.356)</u>	<u>(5.213.332)</u>

La Sociedad compensa activos y pasivos por impuestos si y sólo si tiene un derecho legalmente exigible para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los activos y pasivos por impuestos diferidos se relacionan con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal.

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

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2018	165.897	2023
2019	1.255.767	2024
2020	1.095.082	2025
	<u>2.516.746</u>	

Ajuste por inflación impositivo

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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 2021, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

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 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	353.580	384.654
Anticipos de alquiler	10.098	12.555
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(21.872)</u>	<u>(26.510)</u>
	<u>341.806</u>	<u>370.699</u>
Corriente		
Anticipos de alquiler	508	736
Depósitos en garantía	-	7.004
Valor actual de depósitos en garantía	<u>-</u>	<u>(20)</u>
	<u>508</u>	<u>7.720</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 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	29.784.035	31.240.014
Transferencia desde obras en construcción	-	903.060
Gastos capitalizados	44.571	176.262
Pérdida por revalúo	<u>(3.170.394)</u>	<u>(2.535.301)</u>
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>26.658.212</u>	<u>29.784.035</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Tortugas	6.069.510	6.559.746
Parque Pilar	6.000.304	6.558.691
Parque Esteban Echeverría	5.005.773	5.508.832
Parque Pacheco	4.287.203	4.698.263
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	21.362.790	23.325.532
Parque Mercado Central	3.177.138	3.871.031
Parque Ciudad	2.118.284	2.587.472
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	5.295.422	6.458.503
Total	<u>26.658.212</u>	<u>29.784.035</u>

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

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

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

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

Durante el último trimestre de 2020 se terminaron los restantes 12.600 m² del segundo depósito del Parque Tortugas. Al 30 de junio de 2021 se estima necesario incurrir 79.448 para su finalización.

Durante el ejercicio 2019 se terminó el segundo depósito del Parque Esteban Echeverría. Al 30 de junio de 2021 se estima necesario incurrir 26.323 para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
		ARS		ARS	
		30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020	(miles)	USD	(miles)
Parque Pilar	82.500	72,7	760,0	79,5	754,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	71,8	750,0	79,0	749,0
Parque Tortugas	76.100	80,8	844,0	87,7	832,0
Parque Pacheco	59.800	71,7	749,0	78,6	745,0

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2020 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

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

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.
- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado (“WACC”) de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento ("WACC")
Parque logístico	Flujo de fondos descontado	15,22%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 30 de junio de 2021	(325.977)	368.170

Parque Mercado Central

Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires ("CMCBA") aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires ("MCBA") por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 metros cuadrados. La Concesión MCBA establece sobre la etapa 1 un canon mensual de 242 para los primeros 2 años de concesión, que tiene una vida de 30 años desde la aprobación, prorrogable hasta 2 años más en caso de ejercicio por parte de la Sociedad de las opciones mencionadas.

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos con el Directorio de la CMCBA en los que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3. En virtud de estas dos concesiones, la Sociedad asumió la obligación de realizar ciertas inversiones y el pago de un canon mensual de 345 para las etapas 2 y 3.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y segundo depósito del Parque Mercado Central. Al 30 de junio de 2021 se estima necesario incurrir 96 para su finalización.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Parque Ciudad

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y único depósito del Parque Ciudad. Al 30 de junio de 2021 se estima necesario incurrir 31.970, para su finalización.

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020				
Parque Mercado Central	74.700	42,52	444,20	47,02	491,23
Parque Ciudad	41.300	52,06	543,92	57,64	602,16

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo al inicio del ejercicio	628.938	1.464.432
Gastos capitalizados (costo de construcción)	25.477	22.950
Intereses capitalizados	-	2.195
Otros gastos capitalizados	-	3.170
Transferencia hacia obras terminadas	-	(903.060)
(Pérdida) ganancia por revalúo	(58.577)	39.251
Saldo al cierre del período/ejercicio	595.838	628.938

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-08-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Tortugas	124.587	136.145
Parque Esteban Echeverría	166.872	184.206
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	291.459	320.351
Parque Mercado Central	296.512	302.277
Depósito urbano Maza	7.867	6.310
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	304.379	308.587
Total	595.838	628.938

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron de 791 y 39.008, respectivamente.

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios

Todas las propiedades de inversión en construcción se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno, en caso de corresponder.

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados

Con fecha 9 de octubre de 2020, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (“GCBA”) resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años.

Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCBA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del mencionado inmueble por el plazo de 30 años.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.732.270	2.826.170
Pérdida por revalúo	(189.755)	(93.900)
Saldo al cierre del periodo/ejercicio	<u>2.542.515</u>	<u>2.732.270</u>

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

	<u>Área terreno (m2) al</u>	<u>Valor razonable por m²</u>			
		<u>30 de junio de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
		<u>30 de junio de 2021 y</u>	<u>ARS</u>	<u>USD</u>	<u>ARS</u>
	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>(miles)</u>		<u>(miles)</u>	
Parque Pacheco	95.357	10,7	112,0	11,6	110,0
Parque Pilar	130.684	5,6	59,0	6,0	57,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	5,9	62,0	6,3	60,0
Parque Tortugas	33.559	11,3	118,0	12,2	116,0

Los resultados finales son los siguientes:

	<u>Valor razonable</u>			
	<u>30 de junio de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	<u>ARS</u>	<u>USD (miles)</u>	<u>ARS</u>	<u>USD (miles)</u>
Parque Pacheco	1.022.290	10.680	1.106.175	10.489
Parque Pilar	738.001	7.710	785.575	7.449
Parque Esteban Echeverría	403.173	4.212	429.962	4.077
Parque Tortugas	379.051	3.960	410.558	3.893
	<u>2.542.515</u>	<u>26.562</u>	<u>2.732.270</u>	<u>25.908</u>

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios

Las valuaciones al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 fueron efectuadas por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Propiedades de inversión sobre terrenos concesionados

Las valuaciones al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 fueron preparadas por Deloitte, valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF.

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Pilar	6.738.305	7.344.109
Parque Tortugas	6.573.173	7.105.644
Parque Esteban Echeverría	5.575.150	6.123.000
Parque Pacheco	5.309.341	5.804.248
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	3.468.941	4.173.670
Parque Ciudad ⁽¹⁾	2.116.428	2.585.146
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	6.734	6.312
Subtotal	<u>29.788.072</u>	<u>33.142.129</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	8.493	3.114
Total	<u>29.796.565</u>	<u>33.145.243</u>

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

(2) Parque sobre terrenos concesionados.

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Edificios sobre terrenos propios	17.532.325	19.214.111
Edificios sobre terrenos concesionados	5.585.369	6.763.879
Terrenos construidos y en construcción	4.127.863	4.431.870
Terrenos para futuros desarrollos	2.542.515	2.732.269
Anticipos de obra y otros gastos de capital	8.493	3.114
	<u>29.796.565</u>	<u>33.145.243</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

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

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	61.8 – 81.0	646,0 – 846,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	7.9 – 12.4	82,4 – 129,4
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	62.3 – 80.4	651,0 – 840,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	4.7 – 6.5	49,0 – 67,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	71.2 – 94.5	744,0 – 987,0
Parque Tortugas (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	8.6 – 12.7	89,9 – 132,3

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	62.6 – 81.1	654,0 – 847,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	5.2 – 7.7	54,4 – 80,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	42.06 – 42.98	439,4 – 449,0
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	51.6 – 52.5	538,9 – 548,9

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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Flujos de fondos descontados

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

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	8.176	7.386
Aumentos (1)	905	3.186
Amortización (Anexo B)	<u>(1.271)</u>	<u>(2.396)</u>
Saldo al cierre del periodo/ejercicio	<u>7.810</u>	<u>8.176</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 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	114.818	93.300
Aumentos	4.189	49.979
Valor residual de las bajas	(86)	(264)
Depreciación (Anexos A y B)	<u>(16.542)</u>	<u>(28.197)</u>
Saldo al cierre del periodo/ejercicio	<u>102.379</u>	<u>114.818</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 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	4.126
Crédito por impuesto a las ganancias	33.382	34.126
Valor actual créditos fiscales	<u>(18.530)</u>	<u>(13.507)</u>
	<u>18.144</u>	<u>24.745</u>
Corriente		
Créditos fiscales	137.328	92.846
Crédito por impuesto a las ganancias	68.697	114.991
Otros diversos	9.749	8.366
Impuesto al valor agregado	-	261.093
Valor actual créditos fiscales	<u>(26.538)</u>	<u>(67.761)</u>
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	<u>(211)</u>	<u>(265)</u>
	<u>189.025</u>	<u>409.270</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES (Cont.)

El siguiente es el desglose de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta por año de vencimiento:

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2014	149	2024
2015	448	2025
2016	821	2026
2017	1.874	2027
	<u>3.292</u>	

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	187.649	136.294
Previsión para deudores incobrables	-	(554)
	<u>187.649</u>	<u>135.740</u>

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

Para explicaciones sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 26 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No vencidas	145.005	77.105
Vencidas hasta 30 días	37.811	54.828
Vencidas entre 30-60 días	332	305
Vencidas entre 60-180 días	4.389	3.281
Vencidas entre 180-365 días	112	221
Vencidas a más de 365 días	-	554
	<u>187.649</u>	<u>136.294</u>
Previsión para deudores incobrables	-	(554)
	<u>187.649</u>	<u>135.740</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(554)	(5.036)
Utilización de previsión	442	3.600
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	-	(551)
Recupero de previsión	44	27
RECPAM	68	1.406
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>-</u>	<u>(554)</u>

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	94	211
	<u>94</u>	<u>211</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 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	5.490.729	3.955.893
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	3.951.140	4.581.701
Arrendamientos (Nota 23)	117.628	99.276
	<u>9.559.497</u>	<u>8.636.870</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	-	12
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	1.911	131.493
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	351.204	31.014
Arrendamientos (Nota 23)	25.919	23.852
	<u>379.034</u>	<u>186.371</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2021 ⁽¹⁾	171.513
2022	1.741.120
2023	2.550.634
2024	2.598.444
2025	439.318
En adelante	2.539.388
	<u>10.040.417</u>

(1) Por el período de 6 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2021.

14.3.1 Préstamos bancarios

	<u>Tasa de interés</u> <u>(anual)</u>	<u>TEI</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente				
Descubiertos bancarios	46%	46%	-	12
Total			<u>-</u>	<u>12</u>

Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.2 Obligaciones negociables

14.3.2.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	30 de junio de 2021			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 4	ARS	4,49%	5,26%	14-07-2022	1.285.577 ⁽¹⁾	1.285.577	12.506	(5.933)	1.292.150
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	2.081.000 ⁽²⁾	199.194	899	(7.846)	192.247
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	2.156.120 ⁽³⁾	2.156.120	5.496	(23.173)	2.138.443
Clase 7	ARS	4,49%	5,53%	15-06-2023	1.897.978 ⁽⁴⁾	1.897.978	3.551	(31.729)	1.869.800
						5.538.869	22.452	(68.681)	5.492.640

(1) Equivalente a 15.845.889 UVAs.

(2) La Sociedad tenía en cartera al 30 de junio de 2021 USD 5.795.752 de V/N de ONs Clase 5, que se encuentran neteadas del Capital expuesto en esta tabla.

(3) Equivalente a 26.576.111 UVAs.

(4) Equivalente a 23.394.280 UVAs.

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(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 y la totalidad de los intereses devengados a esa fecha, y por el capital remanente por USD 7.876.752 se emitió en canje la ON Clase 5. Estos títulos fueron emitidos en la misma fecha, con vencimiento a 30 meses, el 4 de junio de 2023, con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con pago de intereses trimestral y una única amortización de capital al vencimiento.

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

El 15 de noviembre de 2018, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 2, por un monto de hasta 36,7 millones de UVAs (equivalente a 1.000.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija y la ON Clase 3, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 12 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 21 de noviembre de 2018 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 2 por 69.005 (equivalente a 2.386.896 UVAs) con una tasa fija del 11% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital de un 40% el 21 de noviembre de 2019, 30% el 21 de mayo de 2020 y 30% al vencimiento; (ii) ON Clase 3 por USD 18.113.115 con una tasa fija del 10,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de las emisiones fueron destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

El 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.

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.2.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de junio de 2021		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.914.400	12.622	(14.758)	1.912.264
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.914.400	12.769	(14.758)	1.912.411
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	5.000.000	478.600	2.758	(3.689)	477.669
					45.000.000	4.307.400	28.149	(33.205)	4.302.344

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

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

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrirá el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(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 ocurrirá el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de junio de 2021 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el Banco First Republic por un monto de USD 2.426.975 (equivalente a 232.310). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo no corriente.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente		
Deudas comerciales	46.726	13.656
Provisiones para gastos	37.937	47.936
Deudas por obras en construcción	-	2.106
	<u>84.663</u>	<u>63.698</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 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(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 2021	31 de diciembre de 2020	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros				
Otros activos	455.364	1.348.752	455.364	1.348.752
Depósitos en garantía	242.000	124.127	242.000	124.127
Créditos por ventas	187.649	135.740	187.649	135.740
Inversiones transitorias	3.785.882	855.510	3.785.882	855.510
Efectivo y equivalentes (1)	85.308	205.221	85.308	205.221
Pasivos financieros				
Deudas financieras	9.938.531	8.823.241	8.954.549	8.879.735
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	84.663	63.698	84.663	63.698
Depósitos	331.708	365.148	331.708	365.148
Otros pasivos	94	211	94	211
Deudas con partes relacionadas	2.117.695	2.080.221	2.117.695	2.080.221

- (1) De los cuales 69.975 y 147.375 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	455.364	-
Depósitos en garantía	242.000	-
Créditos por ventas	187.649	-
Inversiones transitorias	3.785.882	-
Efectivo y equivalentes	85.308	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	6.476.621	2.477.928
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	84.663	-
Depósitos en garantía	-	331.708
Otros pasivos	94	-
Deudas con partes relacionadas	2.117.695	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	1.348.752	-
Depósitos en garantía	124.127	-
Créditos por ventas	135.740	-
Inversiones transitorias	855.510	-
Efectivo	205.221	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	3.912.249	4.967.486
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	63.698	-
Depósitos	-	365.148
Otros pasivos	211	-
Deudas con partes relacionadas	2.080.221	-

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 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	455.364	627.151
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	19.645	28.542
Gastos de alquiler a devengar	2.968	4.360
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	1.197	1.318
Diversos	4.319	4.552
	<u>483.493</u>	<u>665.923</u>
Corriente		
Seguros a devengar	10.906	439
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	12.640	14.277
Gastos pagados por adelantado	4.198	3.126
Gastos de préstamos diferidos	2.175	1.390
Gastos de alquiler a devengar	952	1.200
Préstamos en especie	-	721.601
Diversos	-	92
	<u>30.871</u>	<u>742.125</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 de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el "Pago Inicial"), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

Ante esta situación, la Sociedad ha resuelto unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión por la suma de 1.432.090 con el correspondiente pasivo. A la fecha de estos estados financieros condensados de período intermedio el Pago Inicial está registrado en otros créditos no corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto con la penalidad y demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del período.

El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad inició una demanda judicial tendiente al cobro del Pago Inicial abonado por la suma de USD 6.930.000, así como el pago de una multa de USD 3.465.000 (la "Multa") en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente la Sociedad reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio, la totalidad de los demandados se encuentran notificados de la demanda y han presentado su contestación a la demanda, habiéndose trabado la litis. Con relación a lo anterior, y con causa en la pandemia provocada por el virus COVID-19 y las restricciones y limitaciones impuestas actualmente en la Argentina, el Juzgado interviniente ha propuesto a las partes posponer momentáneamente la celebración de la audiencia prevista en el artículo 360 del Código Civil y Comercial -lo cual ha sido aceptado por todos los participantes del proceso. El Juez interviniente ha ordenado la traba de embargo sobre el inmueble de propiedad de los vendedores, en favor de la Sociedad y la causa se encuentra abierta a prueba.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión	3.785.882	823.825
Money Market Banco First Republic (a)	-	31.685
Total	3.785.882	855.510

a) En moneda extranjera. Anexo C.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	13.132	14.274
Diversos	-	1.777
	13.132	16.051

18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Efectivo en bancos	85.238	205.167
Efectivo en caja	70	54
	85.308	205.221

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Provisión bonus	20.502	65.807
Sueldos y cargas sociales a pagar	7.886	7.754
Provisión vacaciones	17.026	16.804
	45.414	90.365

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

Derechos de apreciación de acciones

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

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

El 10 de abril de 2020 la Sociedad canceló en efectivo la totalidad del pasivo por los SARs I y II.

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró nuevos acuerdos SAR con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotapartes de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Al 30 de junio de 2021 la compensación bajo estos acuerdos se encuentra totalmente devengada.

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

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Al inicio del ejercicio	167.811	156.343
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	-	7.286
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	-	4.182
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>167.811</u></u>	<u><u>167.811</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>1.375.089</u>

Al 30 de junio de 2021, el capital social emitido, suscripto, integrado e inscripto de la Sociedad asciende a 4.630.788.

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas en los períodos finalizados el 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente:

	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	94	211
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	1.947.477	2.003.747
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	<u>170.218</u>	<u>76.474</u>
Total	<u>2.117.789</u>	<u>2.080.432</u>
	<u>01-01-2021</u>	<u>01-01-2020</u>
	<u>al 30-06-2021</u>	<u>al 30-06-2020</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(106.080)	(136.819)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	<u>(414)</u>	<u>(551)</u>
	<u>(106.494)</u>	<u>(137.370)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

21.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos diferidos, netos	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	20-08-2021	2.700.000	258.444	15.231	-	273.675
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	20-08-2021	3.250.000	311.090	18.333	-	329.423
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	20-08-2021	2.050.000	196.226	11.564	-	207.790
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	20-08-2021	4.000.000	382.880	22.564	-	405.444
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	20-08-2021	2.000.000	191.440	11.282	-	202.722
Serie Priv. 6	USD	7%	7%	20-08-2021	5.000.000	478.599	89.911	-	568.510
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2022	1.349.210	129.155	1.333	(357)	130.131
					20.349.210	1.947.834	170.218	(357)	2.117.695

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-08-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a: (i) las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017 celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales, el cual como se menciona en Nota 14.3.1 fue cancelado con fecha 16 de julio de 2020, y (ii) bajo el NPA suscripto con DFC de fecha 22 de agosto de 2019.

Desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por la cual se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 al 20 de agosto de 2021.

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

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

21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período/ejercicio no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

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

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2021</u> <u>al 30-06-2021</u>	<u>01-01-2020</u> <u>al 30-06-2020</u>
Beneficios de corto plazo	62.462	67.728
Pagos basados en acciones	-	(49.471)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	62.462	18.257

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 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

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

La reunión de Socios de fecha 15 de abril de 2021 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, resolvió absorber la totalidad del resultado negativo de ese ejercicio por la suma de 1.089.806 contra el saldo existente de la reserva facultativa.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

Año	Monto
2021 (restante)	13.226
2022	24.803
2023	22.723
2024	11.584
2025	8.578
En adelante	62.633
	143.547

La Sociedad como arrendadora

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

Año	Monto
2021 (restante)	1.417.276
2022	2.530.616
2023	2.492.037
2024	2.133.420
2025	1.883.980
En adelante	4.955.313
	15.412.642

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de junio de 2021:

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

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

25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de junio de 2021 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2021			
	Valores de origen			
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del período
Mejoras de oficina	40.153	1.376	(269)	41.260
Instalaciones	104.383	373	(45)	104.711
Equipos	12.277	1.613	(28)	13.862
Maquinarias y herramientas	15.134	827	-	15.961
Totales 30-06-2021	<u>171.947</u>	<u>4.189</u>	<u>(342)</u>	<u>175.794</u>
Totales 31-12-2020	<u>124.193</u>	<u>49.979</u>	<u>(2.225)</u>	<u>171.947</u>

Cuenta principal	2021						2020
	Depreciaciones						
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Bajas	Del período/ ejercicio (Anexo B)	Al cierre del período	Neto resultante	Neto resultante
Mejoras de oficina	8.905	36 a 60	(196)	4.309	13.018	28.242	31.248
Instalaciones	31.937	60	(35)	9.018	40.920	63.791	72.446
Equipos	8.259	36	(25)	1.852	10.086	3.776	4.018
Maquinarias y herramientas	8.028	36 a 60	-	1.363	9.391	6.570	7.106
Totales 30-06-2021	<u>57.129</u>		<u>(256)</u>	<u>16.542</u>	<u>73.415</u>	<u>102.379</u>	
Totales 31-12-2020	<u>30.893</u>		<u>(1.961)</u>	<u>28.197</u>	<u>57.129</u>		<u>114.818</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-08-2021
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES
MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

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

Anexo B

Concepto	6 meses desde el 01-01 al 30-06				2020
	2021			Total	Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración		
Sueldos y cargas sociales	9.530	11.597	102.233	123.360	64.075
Electricidad, gas y comunicaciones	73.529	-	392	73.921	79.168
Impuesto sobre ingresos brutos	-	65.090	-	65.090	60.293
Gastos de mantenimiento	52.998	-	476	53.474	55.176
Otros Impuestos y tasas	41.368	642	8.998	51.008	49.963
Vigilancia y seguridad	38.781	-	-	38.781	48.202
Alquileres	19.646	-	7.756	27.402	18.603
Honorarios	3.056	1.456	21.250	25.762	28.533
Depreciación de propiedad, planta y equipo	6.450	-	10.092	16.542	12.102
Seguros	9.317	-	-	9.317	11.446
Promoción y publicidad	-	2.787	-	2.787	1.823
Beneficios al personal	226	-	1.612	1.838	2.698
Amortización de activos intangibles	96	-	1.175	1.271	1.179
Movilidad, viáticos y representación	355	-	952	1.307	1.976
Gastos bancarios	-	-	1.137	1.137	1.135
Responsabilidad social empresarial	-	714	-	714	2.092
Diversos	3.452	580	1.670	5.702	6.225
Total al 30-06-2021	258.804	82.866	157.743	499.413	
Total al 30-06-2020	283.593	74.282	86.814		444.689

Concepto	3 meses desde el 01-04 al 30-06				2020
	2021			Total	Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración		
Sueldos y cargas sociales	4.671	5.710	45.488	55.869	47.354
Electricidad, gas y comunicaciones	41.898	-	257	42.155	33.512
Impuesto sobre ingresos brutos	-	30.285	-	30.285	32.596
Gastos de mantenimiento	27.219	-	225	27.444	27.484
Otros Impuestos y tasas	19.505	-	5.191	24.696	23.264
Vigilancia y seguridad	18.663	-	-	18.663	24.967
Alquileres	11.725	-	3.695	15.420	9.325
Honorarios	1.567	697	11.748	14.012	14.638
Depreciación de propiedad, planta y equipo	2.962	-	5.356	8.318	6.206
Seguros	3.209	-	-	3.209	5.679
Promoción y publicidad	-	2.485	-	2.485	925
Beneficios al personal	170	-	691	861	1.604
Movilidad, viáticos y representación	193	-	584	777	478
Depreciación de activos intangibles	43	-	593	636	590
Gastos bancarios	-	-	558	558	536
Responsabilidad social empresarial	-	277	-	277	1.988
Diversos	2.255	264	622	3.141	2.882
Total al 30-06-2021	134.080	39.718	75.008	248.806	
Total al 30-06-2020	140.204	41.252	52.572		234.028

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2021			2020	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
Activo					
Activo no corriente					
Depósitos en garantía	USD	2.427	95,72	232.310	124.127
Otros activos	USD	4.770	95,72	456.561	628.469
Total del activo no corriente		7.197		688.871	752.596
Activo corriente					
Efectivo	USD	731	95,72	69.975	147.375
Inversiones transitorias	USD	-	95,72	-	31.685
Otros activos	USD	2	95,72	182	721.801
Total del activo corriente		733		70.157	900.861
Total del activo		7.930		759.028	1.653.457
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	43.706	95,72	4.183.538	5.457.763
Depósitos	USD	2.837	95,72	271.521	297.091
Total del pasivo no corriente		46.543		4.455.059	5.754.854
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	3.678	95,72	352.104	153.551
Depósitos	USD	-	95,72	-	7.004
Remuneraciones y cargas sociales	USD	214	95,72	20.502	65.807
Deudas con partes relacionadas	USD	22.128	95,72	2.118.053	2.080.221
Total del pasivo corriente		26.020		2.490.659	2.306.583
Total del pasivo		72.563		6.945.718	8.061.437
Posición neta		(64.633)		(6.186.690)	(6.407.980)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de junio de 2021.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-08-2021
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio de 2021 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

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

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

La Sociedad finalizó el Plan de Inversión que comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m² de superficie de depósito alquilable y con 221.707 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La finalización de dicho Plan de Inversión se vio levemente afectado como consecuencia del COVID-19. Solamente falta completar ciertas inversiones relacionadas a las instalaciones (principalmente en parte de la segunda nave en el Predio Tortugas) los cuales se encuentran en ejecución como consecuencia de la firma de la adenda con GMRA (Grupo Mirgor), quienes tomarán el espacio remanente de la nave 2 en dicho Predio. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación a sus Parques, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con posterioridad al cierre de este período intermedio, la Compañía ha firmado el contrato de concesión correspondiente.

Plaza Logística S.R.L.

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

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

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por 1 año adicional. Asimismo, el área rentada se incrementó de 25.372 m² a 33.890 m². La finalización del contrato será el 31 de diciembre de 2021.
- El 31 de enero de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo por 14 meses adicionales. El vencimiento del contrato será el 30 de abril de 2022.
- El 22 de abril de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de Furlong, mediante la cual se extiende la fecha de vencimiento de dicho contrato por 3 años. La finalización del mismo será el 31 de diciembre de 2023.
- El 22 de junio de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de GMRA (Grupo Mirgor), mediante la cual se expande su espacio actual de 12.050 m² a 23.698 m² (es decir, amplió su espacio en 11.648 m²). A su vez, la totalidad del espacio pasa a tener su fecha de finalización a los 5 años desde la entrega de dicho espacio adicional, en agosto del 2026. Con esta firma, la totalidad de la segunda nave del Predio Tortugas pasa a estar totalmente ocupada.

Con relación a los financiamientos durante el primer semestre del año 2021:

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

Plaza Logística S.R.L.

tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Com. "A" 7106.

- 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.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a la adquisición o concesión de terrenos:

- Con relación a la concesión del espacio bajo autopista ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, el 12 de Abril de 2021, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entregó en posesión dicho espacio a la Compañía y el contrato de concesión se firmó el 23 de julio de 2021.

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

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

	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Activo corriente	4.288.425	3.004.549	994.219	986.938
Activo no corriente	30.640.701	36.475.427	33.992.786	30.488.056
Total del activo	34.929.126	39.479.976	34.987.005	31.474.994
Pasivo corriente	2.652.040	5.585.029	5.437.248	2.414.911
Pasivo no corriente	16.544.715	12.839.319	10.329.990	9.728.118
Total del pasivo	19.196.755	18.424.348	15.767.238	12.143.029
Patrimonio neto total	15.732.371	21.055.628	19.219.767	19.331.965

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto al mismo período del año 2020 por 1.284 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.378 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 25 millones, incremento en 10 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menor saldo en efectivo y equivalentes por 794 millones, menores saldos en créditos fiscales por 333 millones y por menor saldo en otros activos por 2 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto al mismo período del año 2019 por 2.010 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.356 millones, mayor saldo de efectivo por 729 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 221 millones (240 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 8 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósito en garantía por 285 millones y menores créditos por ventas de 19 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 7 millones está dado principalmente por: mayores saldos de depósito en garantía por 285 millones (72 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo

Plaza Logística S.R.L.

corriente), mayores créditos fiscales por 131 millones, mayor saldo de créditos por ventas de 44 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 12 millones, mayor saldo de otros activos por 5 millones, parcialmente compensado por menores saldos de caja por 470 millones.

La disminución del activo no corriente del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 respecto al mismo período del año 2020 por 5.835 millones está dada principalmente por: una disminución de 5.636 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 220 millones, un menor saldo de créditos fiscales por 67 millones, menor saldo de 20 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 108 millones en depósitos en garantía.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2020 con respecto al mismo período del año anterior por 2.483 millones está dado principalmente por: un incremento de 1.795 millones de las propiedades de inversión, incremento de otros activos por 692 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 125 millones, incremento de 73 millones en propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por menores créditos fiscales por 202 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 3.505 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 3.878 millones, un incremento en propiedad, planta y equipo por 26 millones y en activos intangibles por 9 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 219 millones, disminución de depósitos en garantía por 141 millones y la disminución de créditos fiscales por 48 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 772 millones está dado por: mayor saldo de impuesto diferido por 954 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 51 millones, mayor saldo de deudas financieras por 2 millones, parcialmente compensado por disminución de deudas con partes relacionadas por 90 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 71 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 45 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 26 millones y menor deuda por cargas fiscales por 3 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2020 con respecto al mismo período del año anterior por 2.567 millones está dado por: el incremento en deudas financieras por 1.872 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 1.663 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 1.053 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 62 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 1.890 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 88 millones y menor saldo de cargas fiscales por 15 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2019 con respecto al mismo período del año anterior por 3.624 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 3.401 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 545 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 37 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por menor saldo del impuesto diferido por 251 millones, menores deudas comerciales por 82 millones y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 46 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 5.323 millones con respecto al mismo período 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 5.323 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.090 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2020 se incrementó en 1.836 millones con respecto al mismo período del año anterior, el cual está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas

Plaza Logística S.R.L.

fechas, a saber: incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2019 al 30 de junio de 2020 en 1.811 millones y el incremento en otras reservas de 25 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 548 millones y la reserva legal en 29 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 2.884 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2019 disminuyó 112 millones en comparación con respecto al mismo período del año anterior, como consecuencia de los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: mayores aportes de capital por 622 millones y la constitución de otras reservas por 38 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 772 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 4.804 millones, la reserva especial en 1.744 millones y la reserva legal en 282 millones.

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

	Por el período de seis meses finalizado el			
	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
(Pérdida) ganancia operativa	(2.246.653)	872.436	(1.750.596)	9.602.745
RECPAM	1.766.305	1.158.166	1.907.144	499.365
Resultados financieros	(2.117.851)	(1.627.410)	(1.575.222)	(2.336.890)
Impuesto a las ganancias del período	(1.391.024)	(158.964)	429.052	(2.122.663)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(3.989.223)	244.228	(989.622)	5.642.557

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 3.119 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.192 millones, mayores gastos de administración por 71 millones, incremento en otros gastos operativos por 42 millones y en gastos de comercialización por 9 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 195 millones.

El resultado operativo del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 2.623 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 2.250 millones, mayores ingresos por alquileres y servicios por 428 millones, menores gastos de administración por 48 millones, parcialmente compensado por el incremento en costos de servicios por 88 millones, mayores gastos de comercialización por 11 millones y un incremento en otros gastos operativos netos de 4 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se vio incrementada en 11.353 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión por 11.800 millones, mayores costos de servicios por 52 millones, mayores gastos de comercialización por 23 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 471 millones, menores gastos de administración por 24 millones y menores otros gastos e ingresos operativos netos por 27 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 608 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 749 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 1.408 millones superior al mismo período 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 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 490 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 609 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 229 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 5 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 4 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 275 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 38 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 31 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 4 millones, mayor ganancia por recompra de ON propias por 3 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 3 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 3 millones.

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 52 millones principalmente como consecuencia de una mayor pérdida por diferencia de cambio por 446 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 134 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 115 millones, mayor pérdida por derivados y comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 4 millones, menor ganancia por intereses por 4 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 303 millones, mayor ganancia por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 170 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 130 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 28 millones, una ganancia de intereses por plazos fijos de 15 millones y una menor pérdida por otros costos financieros por 5 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 762 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 749 millones producto de la menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, menor pérdida por 578 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 66 millones, menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 26 millones, mayor ganancia por intereses por 6 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por 499 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 122 millones, mayores intereses sobre préstamos por 36 millones,

Plaza Logística S.R.L.

y mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 6 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 1.232 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

El resultado 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 588 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 2.552 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

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

	Por el período de seis meses finalizado el			
	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Fondos generados por (aplicados a) las actividades operativas	1.234.093	1.160.977	478.114	(65.689)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(3.150.452)	(68.851)	(2.665.769)	(1.140.136)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	1.820.331	(254.146)	1.119.198	780.591
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(96.028)	837.980	(1.068.457)	(425.234)

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 73 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 97 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) la disminución en los activos operativos por 84 millones (compuesta por una disminución de 120 millones en créditos por ventas, disminución de 2 millones en otros activos, parcialmente compensado por el incremento de 38 millones en créditos fiscales), (iii) el aumento de pasivos operativos por 60 millones (compuesto por el mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 48 millones, el incremento en remuneraciones y cargas sociales por 47 millones, el incremento de 17 millones en la previsión para contingencias, mayor saldo de cargas fiscales por 5 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 56 millones y por un menor saldo de otros pasivos por 1 millón).

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 683 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 335 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no

Plaza Logística S.R.L.

representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 712 millones (compuesto por un mayor incremento de 421 millones de créditos fiscales, mayor aumento de 321 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 30 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 364 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 234 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 99 millones, disminución de 23 millones en cargas fiscales, menor saldo de otros pasivos por 20 millones, compensado por el incremento de depósitos y anticipos de clientes por 12 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 544 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 428 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 449 millones (compuesto por aumento de: créditos por ventas por 270 millones, otros créditos por 185 millones y créditos fiscales por 87 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por 93 millones), (ii) disminución de pasivos operativos por 333 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 263 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 141 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 15 millones, parcialmente compensado por el incremento de 65 millones en cargas fiscales y el incremento de otros pasivos por 21 millones).

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 3.082 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 3.461 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 344 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 35 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 2.597 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.300 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 323 millones, compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 23 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 3 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 1.526 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 1.898 millones (durante el periodo finalizado en junio de 2019 se cobraron 5 millones, mientras que para los seis meses al 30 de junio de 2019 se habían recibido cobros por 1.903 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 194 millones, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 12 millones, compensado por menores pagos por operaciones con derivados por 578 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 2.074 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 1.575 millones y de préstamos con partes relacionadas por 140 millones, menores pagos de préstamos por 458 millones y menores pago de intereses y gastos de

Plaza Logística S.R.L.

préstamos por 29 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 117 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 11 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 1.373 millones respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.139 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 542 millones, mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 204 millones, mayores pagos de arrendamientos por 6 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por 518 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 339 millones principalmente por mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 544 millones, las mayores integraciones de capital por 201 millones, la liberación de depósitos en garantía por 24 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 388 millones, menores ingresos de fondos de préstamos por 20 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 17 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 5 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por el período de seis meses finalizado el			
	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,62	0,54	0,25	1,14
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,82	1,14	1,22	1,59
Activo no corriente/Total del Activo	0,88	0,92	0,97	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(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	Al 30-06-2021
Total de hectáreas ⁽¹⁾	112,76
M ² de depósito alquilable	404.609
M ² de depósito en desarrollo	-
M ² de Landbank ⁽¹⁾	221.707
Cantidad de localizaciones ⁽²⁾	6
Cantidad de clientes	15

(1) Expresado en m² desarrollables

(2) No incluye la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía. Dicho espacio fue entregado en posesión el 12 de abril de 2021, y el contrato de concesión se firmó con posterioridad al cierre del presente balance.

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

Los efectos que la pandemia tuvo durante el ejercicio 2020, continuaron afectando la situación del país durante el primer semestre del 2021. Los países que han mostrado una parcial vuelta a la normalidad son aquellos que han tenido una rápida y extensiva campaña de vacunación. En nuestro país, durante el final del segundo trimestre del 2021 y con posterioridad a la finalización del período, se ha observado una aceleración de la campaña de vacunación que podría resultar en una vuelta a cierta normalidad, aunque todavía es muy pronto para confirmarlo.

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

La Gerencia de la Sociedad continúa tomando medidas con el objetivo de cuidar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar su situación financiera.

La Gerencia de la Sociedad continuará monitoreando la evolución de las situaciones que afectan su negocio, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

En línea con, y pese a, este contexto y teniendo en cuenta que se trata de un negocio de inversión a largo plazo, la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para poder afianzar su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística.

En términos de la operación de los Parques, y pese a las medidas de aislamiento social y preventivo obligatorio (que continúan vigentes, aunque con diferentes matices, como se mencionó más arriba), la totalidad de los clientes de la Compañía se encuentran operando (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican), y se han celebrado diferentes extensiones de contratos de locación como se mencionó en la presente Reseña.

En términos de financiamiento, la Compañía ha vuelto a acceder exitosamente al mercado de capitales de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables, y se convirtió en la primera Compañía en emitir una obligación negociable sustentable en el Mercado de Capitales local, a la vez que cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2021.