

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**

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



Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.  
25 de mayo 487 - C1002ABI  
Buenos Aires, Argentina

Tel: (54-11) 4318-1600/4311-6644  
Fax: (54-11) 4318-1777/4510-2220  
ey.com

## **INFORME SOBRE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Socios de  
**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**

CUIT: 30-65594238-2

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

### **I. Informe sobre los estados financieros**

#### **Introducción**

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, (b) el estado de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

↳

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

### **Conclusión**

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

## **II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre de 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 septiembre de 2021 adjuntos y al 30 de septiembre 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 9 de noviembre de 2020, 8 de noviembre de 2019 y 12 de noviembre de 2018, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.

- d) Al 30 de septiembre de 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 \$1.519.339, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
10 de noviembre 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 nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2021 (los “Estados Financieros Condensados”).

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

(i) *Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y de 2020;*

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

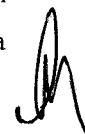
(iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y de 2020;*

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

(v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado al 30 de septiembre 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 10 de noviembre 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, 10 de noviembre de 2021.

Por la **Comisión Fiscalizadora**:

  
**Pablo Murray**

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES**

**AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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):

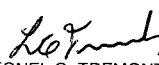
- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de septiembre de 2021: 99,63%

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

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

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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

  
EDUARDO BASTITTA HARRIET  
Gerente



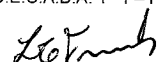
**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE**  
**NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 2020**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Nota/Anexo	9 meses		3 meses		
	01-01-2021 al 30-09-2021 (No auditado)	01-01-2020 al 30-09-2020 (No auditado)	01-07-2021 al 30-09-2021 (No auditado)	01-07-2020 al 30-09-2020 (No auditado)	
Ingresos por alquileres	3	2.364.441	2.147.005	797.811	749.632
Ingresos por servicios	3	473.614	443.527	164.211	150.692
Costos de servicios	B	(416.307)	(435.688)	(133.481)	(125.770)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>2.421.748</b>	<b>2.154.844</b>	<b>828.541</b>	<b>774.554</b>
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(5.138.185)	(1.130.269)	(1.673.491)	(763.459)
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(99.683)	56.592	(35.669)	4.712
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(363.168)	85.004	(155.799)	17.526
<b>Pérdida neta de propiedades de inversión</b>		<b>(5.601.036)</b>	<b>(988.673)</b>	<b>(1.864.959)</b>	<b>(741.221)</b>
Otros ingresos operativos	4	11.093	17.142	3.866	10.269
Gastos de comercialización	B	(145.718)	(127.001)	(55.160)	(45.824)
Gastos de administración	B	(274.585)	(172.021)	(102.196)	(77.149)
Otros gastos operativos	5	(72.387)	(21.552)	(15.774)	(11.313)
<b>(Pérdida) ganancia operativa</b>		<b>(3.660.885)</b>	<b>862.739</b>	<b>(1.205.682)</b>	<b>(90.684)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		2.634.390	1.961.945	704.124	696.269
Ingresos financieros	6	729.099	519.599	377.775	134.300
Costos financieros	7	(3.662.065)	(3.321.321)	(996.296)	(1.157.544)
<b>(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>(3.959.461)</b>	<b>22.962</b>	<b>(1.120.079)</b>	<b>(417.659)</b>
Impuesto a las ganancias del período	8	(1.275.056)	(127.440)	245.094	46.280
<b>Pérdida neta del período</b>		<b>(5.234.517)</b>	<b>(104.478)</b>	<b>(874.985)</b>	<b>(371.379)</b>

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.

  
**PABLO MURRAY**  
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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

  
**EDUARDO BASTITTA HARRIET**  
 Gerente


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

Activo	Nota	30-09-2021 (No auditado)	31-12-2020 (Auditado)
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedades de inversión - terminadas	10	27.572.750	32.548.816
Propiedades de inversión - en construcción	10	654.355	687.321
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.622.732	2.985.900
Activos intangibles	11	8.923	8.935
Propiedad, planta y equipo	12	106.596	125.476
Depósitos en garantía	14.3.2.2	325.283	135.649
Créditos fiscales	13	21.996	27.042
Otros activos	15	512.650	727.739
<b>Total Activo No Corriente</b>		<u>31.825.285</u>	<u>37.246.878</u>
<b>Activo Corriente</b>			
Créditos fiscales	13	93.564	447.263
Otros activos	15	28.064	811.016
Créditos por ventas	14.1	188.916	148.339
Depósito en garantía		21.305	-
Inversiones transitorias	16	4.475.312	934.925
Efectivo y equivalentes	18	100.570	224.270
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>4.907.731</u>	<u>2.565.813</u>
<b>Total Activo</b>		<u><b>36.733.016</b></u>	<u><b>39.812.691</b></u>
<b>Patrimonio Neto y Pasivo</b>			
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		11.444.677	11.444.677
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		126.125	126.125
Reserva facultativa		4.668.634	5.859.605
Reserva legal		485.237	485.237
Otras reservas	19	183.388	183.388
Resultados no asignados		(5.234.517)	(1.190.971)
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<u>16.317.784</u>	<u>21.552.301</u>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Deudas financieras	14.3	8.740.234	9.438.610
Depósitos y anticipos de clientes	9	360.203	405.111
Previsión para contingencias		39.834	47.829
Pasivo por impuesto diferido	8	6.972.330	5.697.274
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<u>16.112.601</u>	<u>15.588.824</u>
<b>Pasivo Corriente</b>			
Deudas financieras	14.3	1.918.859	203.672
Deudas con partes relacionadas	21.1	2.200.089	2.273.323
Depósitos y anticipos de clientes	9	508	8.436
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	86.723	69.610
Cargas fiscales	17	35.709	17.541
Otros pasivos	14.2	216	230
Remuneraciones y cargas sociales	19	60.527	98.754
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>4.302.631</u>	<u>2.671.566</u>
<b>Total Pasivo</b>		<u>20.415.232</u>	<u>18.260.390</u>
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<u><b>36.733.016</b></u>	<u><b>39.812.691</b></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.

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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

  
 EDUARDO BASTITTA HARRIET  
 Gerente


**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)</b>	4.630.788	11.444.677	13.452	126.125	5.260.755	453.718	170.856	630.369	22.730.740
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(104.478)	(104.478)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	598.849	31.519	-	(630.368)	-
Reserva legal y facultativa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	12.532	-	12.532
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)</b>	4.630.788	11.444.677	13.452	126.125	5.859.604	485.237	183.388	(104.477)	22.638.794
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)</b>	4.630.788	11.444.677	13.452	126.125	5.859.605	485.237	183.388	(1.190.971)	21.552.301
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(5.234.517)	(5.234.517)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	1.190.971	-
Reserva legal y facultativa (Nota 22)	-	-	-	-	(1.190.971)	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)</b>	4.630.788	11.444.677	13.452	126.125	4.668.634	485.237	183.388	(5.234.517)	16.317.784

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 10-11-2021  
**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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	30-09-2021 (No auditado)	30-09-2020 (No auditado)
<b>Actividades operativas</b>			
Pérdida neta del período		(5.234.517)	(104.478)
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:</b>			
Impuesto a las ganancias	8	1.275.056	127.440
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	29.231	23.523
Deudores incobrables	B	3	598
Pérdida neta de propiedades de inversión		5.601.036	988.673
Ingresos financieros	6	(729.099)	(519.599)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(2.634.390)	(1.961.945)
Costos financieros	7	3.662.065	3.321.321
Recupero de beneficios a empleados		-	(21.346)
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		125.438	202.492
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		26.218	(120.049)
<b>Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación</b>		<b>2.121.041</b>	<b>1.936.630</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Colocaciones en inversiones transitorias		(3.847.663)	(730.524)
Pagos por operaciones con derivados, neto	7	-	(17.473)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(8.452)	(50.361)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	12	208	290
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(2.095)	(719)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(71.514)	(491.977)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión</b>		<b>(3.929.516)</b>	<b>(1.290.764)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Obtención de préstamos		2.287.538	4.029.102
Obtención de préstamos con partes relacionadas		219.069	-
Cobro (pago) de préstamos		3	(3.565.279)
Pago de depósito en garantía		(250.436)	(13.590)
Pagos por arrendamientos		(31.781)	(8.491)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(503.538)	(507.622)
<b>Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación</b>		<b>1.720.855</b>	<b>(65.880)</b>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(87.620)	579.986
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		12.602	31.168
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(48.682)	(93.345)
Efectivo al 1 de enero		224.270	60.162
<b>Efectivo al 30 de septiembre</b>		<b>100.570</b>	<b>577.971</b>

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.

  
**PABLO MURRAY**  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
**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

  
**EDUARDO BASTITTA HARRIET**  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 30 de septiembre 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 28,5 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.122 m<sup>2</sup> de naves alquilables.

**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.



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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



EDUARDO BASTITTA HARRIET  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 10 de noviembre de 2021.

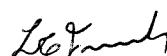
En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio 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 10-11-2021  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PAULO MURRAY  
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 septiembre 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 36,96% y 22,29% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 temporal gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

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


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

**Reexpresión del estado del resultado integral**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

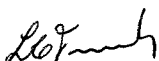
El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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**

	9 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2020 al 30-09-2020	01-07-2021 al 30-09-2021	01-07-2020 al 30-09-2020
Ingresos por alquileres	2.364.441	2.147.005	797.811	749.632
Ingresos por servicios	473.614	443.527	164.211	150.692
<b>Total ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>2.838.055</b>	<b>2.590.532</b>	<b>962.022</b>	<b>900.324</b>

**4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS**


	9 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2020 al 30-09-2020	01-07-2021 al 30-09-2021	01-07-2020 al 30-09-2020
Servicios administrativos, netos de costos	10.763	17.142	3.866	10.269
Recupero de previsión incobrables (Nota 14.1)	48	-	-	-
Diversos	282	-	-	-
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>11.093</b>	<b>17.142</b>	<b>3.866</b>	<b>10.269</b>

**5. OTROS GASTOS OPERATIVOS**

	9 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2020 al 30-09-2020	01-07-2021 al 30-09-2021	01-07-2020 al 30-09-2020
Consultoría y honorarios profesionales	22.995	7.418	1.635	2.256
Remuneraciones y cargas sociales	22.882	7.432	9.825	5.141
Previsión para contingencias	21.136	-	2.966	-
Otros impuestos	996	565	316	194
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	208	289	114	289
Intereses	24	41	16	-
Diversos	4.146	5.807	902	3.433
<b>Total otros gastos operativos</b>	<b>72.387</b>	<b>21.552</b>	<b>15.774</b>	<b>11.313</b>

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**6. INGRESOS FINANCIEROS**

	9 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2020 al 30-09-2020	01-07-2021 al 30-09-2021	01-07-2020 al 30-09-2020
Resultado por tenencia de FCI	564.235	60.256	293.001	55.925
Resultado por rescate de FCI	109.597	19.155	68.106	11.809
Resultado por operaciones de ON propias	33.150	30.361	-	-
Intereses ganados	11.605	1.364	8.895	(1.865)
Intereses ganados por ON propias	10.512	-	8	-
Resultado por venta de bonos	-	198.737	-	167
Intereses ganados por plazos fijos	-	54.795	-	38.201
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	-	154.931	7.765	30.063
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>729.099</b>	<b>519.599</b>	<b>377.775</b>	<b>134.300</b>

**7. COSTOS FINANCIEROS**

	9 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2020 al 30-09-2020	01-07-2021 al 30-09-2021	01-07-2020 al 30-09-2020
Resultado por revaluación de deuda (LVA's)	1.716.033	763.933	520.464	233.064
Diferencia de cambio, neta	1.061.164	1.796.594	192.283	626.611
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	386.127	472.468	125.023	170.240
Resultado por venta de bonos	195.015	-	97.150	-
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	169.455	208.999	53.528	59.480
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	117.972	-	-	-
Honorarios profesionales	10.927	43.425	5.203	40.109
Otros impuestos	547	15.468	122	12.956
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	-	936	-	-
Resultado por derivados	-	17.473	-	13.749
Diversos	4.825	2.025	2.523	1.335
<b>Total costos financieros</b>	<b>3.662.065</b>	<b>3.321.321</b>	<b>996.296</b>	<b>1.157.544</b>


**8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

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

	9 meses		3 meses	
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2020 al 30-09-2020	01-07-2021 al 30-09-2021	01-07-2020 al 30-09-2020
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(1.275.056)	(127.440)	245.094	46.280
<b>Impuesto a las ganancias del período</b>	<b>(1.275.056)</b>	<b>(127.440)</b>	<b>245.094</b>	<b>46.280</b>

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)**

Con fecha 16 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 nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, es la siguiente:


	<u>9 meses</u>		<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2021 al 30-09-2021</u>	<u>01-01-2020 al 30-09-2020</u>	<u>01-07-2021 al 30-09-2021</u>	<u>01-07-2020 al 30-09-2020</u>
Resultado antes de impuestos	(3.959.461)	22.962	(1.120.079)	(417.659)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	30%	35%	30%
Impuesto a las ganancias	1.385.811	(6.889)	392.028	125.298
(Gastos) ganancias no deducibles impositivamente	(1.012.267)	50.375	(267.021)	14.232
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	(1.648.600)	(170.926)	120.087	(93.250)
<b>Cargo por impuesto a las ganancias del periodo</b>	<b><u>(1.275.056)</u></b>	<b><u>(127.440)</u></b>	<b><u>245.094</u></b>	<b><u>46.280</u></b>


**Impuesto diferido**

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

	<u>Activo / (pasivo) por impuesto diferido</u>		<u>Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del periodo finalizado el</u>	
	<u>30-09-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>30-09-2021</u>	<u>30-09-2020</u>
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(6.885.163)	(6.056.272)	(828.891)	14.766
Gastos de préstamos diferidos	(32.506)	(24.950)	(7.556)	3.548
Quebrantos impositivos	590.843	1.317.644	(726.801)	(5.641)
Valor actual de instrumentos financieros	75.452	52.651	22.801	(71.317)
Otros gastos diferidos	35.064	(52.527)	87.591	(65.161)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(756.003)	(933.981)	177.978	(2.471)
Diversos	(17)	161	(178)	(1.164)
<b>Cargo por impuesto diferido</b>	<b><u>(6.972.330)</u></b>	<b><u>(5.697.274)</u></b>	<b><u>(1.275.056)</u></b>	<b><u>(127.440)</u></b>
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b><u>(6.972.330)</u></b>	<b><u>(5.697.274)</u></b>		

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

  
**PABLO MURRAY**  
 Comisión fiscalizadora

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

  
**EDUARDO BASTITTA HARRIET**  
 Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	<u>30 de septiembre 2021</u>	<u>31 de diciembre 2020</u>
Al inicio del ejercicio	(5.697.274)	(6.000.456)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	<u>(1.275.056)</u>	<u>303.182</u>
Al cierre del período/ejercicio	<u>(6.972.330)</u>	<u>(5.697.274)</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	427.145	2024
2020	<u>1.095.082</u>	2025
	<u>1.688.124</u>	

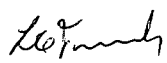
**Ajuste por inflación impositivo**

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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>No corriente</b>		
Depósitos en garantía	371.433	420.361
Anticipos de alquiler	10.098	13.721
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(21.328)</u>	<u>(28.971)</u>
	<u><b>360.203</b></u>	<u><b>405.111</b></u>
<b>Corriente</b>		
Anticipos de alquiler	508	804
Depósitos en garantía	-	7.654
Valor actual de depósitos en garantía	<u>-</u>	<u>(22)</u>
	<u><b>508</b></u>	<u><b>8.436</b></u>

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


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

**a) Propiedades de Inversión - terminadas**

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	32.548.816	34.139.951
Transferencia desde obras en construcción	-	986.889
Gastos capitalizados	162.119	192.623
Pérdida por revalúo	<u>(5.138.185)</u>	<u>(2.770.647)</u>
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<u><b>27.572.750</b></u>	<u><b>32.548.816</b></u>

  
PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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

  
EDUARDO BASTITTA HARRIET  
Gerente

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Tortugas	6.308.103	7.168.670
Parque Pilar	6.189.616	7.167.519
Parque Esteban Echeverría	5.161.140	6.020.204
Parque Pacheco	4.422.466	5.134.392
<b>Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios</b>	<b>22.081.325</b>	<b>25.490.785</b>
Parque Mercado Central	3.298.113	4.230.370
Parque Ciudad	2.193.312	2.827.661
<b>Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados</b>	<b>5.491.425</b>	<b>7.058.031</b>
<b>Total</b>	<b><u>27.572.750</u></b>	<b><u>32.548.816</u></b>

**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 (m<sup>2</sup>).

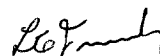
Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, las transacciones y ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Durante el último trimestre de 2020 se terminaron los restantes 12.600 m<sup>2</sup> del segundo depósito del Parque Tortugas, quedando al 30 de septiembre de 2021 pendiente de incurrir 34.855 para su finalización.

Durante el ejercicio 2019 se terminó el segundo depósito del Parque Esteban Echeverría, quedando al 30 de septiembre de 2021 pendiente de incurrir 29.721 para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 BASTIÁN HARRIET  
Gerente



**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**  
**CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 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 <sup>2</sup> ) (1) al	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	75,0	760,0	86,9	754,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	74,1	750,0	86,3	749,0
Parque Tortugas	76.100	83,3	844,0	95,9	832,0
Parque Pacheco	59.800	74,0	749,0	85,9	745,0

(1) El área construida corresponde a m<sup>2</sup> 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 2021 (ver Nota 10 d)) 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021	(337.701)	381.110

Parque Mercado Central

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

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


Con relación a la etapa 3, la Sociedad asumió la obligación combinada que deberá ser cumplida dentro de los 3 años contados a partir de la fecha de firma del contrato de concesión y entrega del espacio a la Sociedad (antes de Mayo de 2022) consistente en: (i) la construcción de una nave logística triple A y (ii) que la inversión comprometida en (i) no sea inferior a USD 23.111.200.

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

Si la Sociedad no comienza las obras requeridas para la etapa 3 (un incumplimiento total bajo la concesión), la CMCBA podría rescindir unilateralmente la concesión de dicha etapa y ejecutar la garantía de cumplimiento equivalente a hasta el 5% (USD 1.155.560) del valor de las obras. Para el caso que se iniciara la construcción, pero no finalizasen las obras comprometidas, el riesgo asumido por la Sociedad en el caso de un incumplimiento (es decir, cuando las obras de construcción comienzan y no se completan) puede ser tan alto como el costo de finalizar la obra de la nave logística triple A requerida por la concesión (muy por encima del costo de ejecución de la garantía de rendimiento).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad tiene derechos sobre 211.215 m<sup>2</sup> (zonas E1, E2 y E3) de los cuales 66.032 m<sup>2</sup> (zona E3) se encuentran disponibles para futuros desarrollos.

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 (nominales).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y único depósito del Parque Ciudad, quedando al 30 de septiembre de 2021 pendiente de incurrir 35.744.

	Área construida (en m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	44,14	447,0	48,50	491,23
Parque Ciudad	41.300	53,97	546,6	59,46	602,16


(1) El área construida corresponde a m<sup>2</sup> equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo

**b) Propiedades de inversión - en construcción**

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo al inicio del ejercicio	687.321	1.600.372
Gastos capitalizados (costo de construcción)	66.717	25.080
Intereses capitalizados	-	2.399
Otros gastos capitalizados	-	3.464
Transferencia hacia obras terminadas	-	(986.889)
(Pérdida) ganancia por revaluó	(99.683)	42.895
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<b>654.355</b>	<b>687.321</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Tortugas	128.617	148.783
Parque Esteban Echeverría	172.624	201.305
<b>Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios</b>		
Parque Mercado Central	301.241	350.088
Depósito urbano Maza	340.142	330.337
<b>Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados</b>		
	12.972	6.896
<b>Total</b>	<b>654.355</b>	<b>687.321</b>

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 y durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron de 1.034 y 39.008, respectivamente.

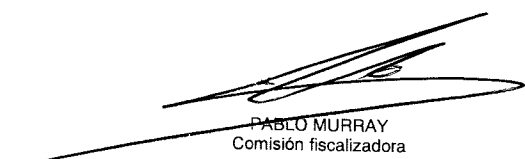
Todas las propiedades de inversión en construcción se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno, en caso de corresponder.


Depósito urbano Maza


Con fecha 9 de octubre de 2020, el 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 m<sup>2</sup> 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.985.900	3.088.517
Pérdida por revaluó	(363.168)	(102.617)
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<b><u>2.622.732</u></b>	<b><u>2.985.900</u></b>

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

Área terreno (m <sup>2</sup> ) al	Valor razonable por m <sup>2</sup>			
	<u>30 de septiembre de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020				
Parque Pacheco	95.357	11,1      112,0	12,7	110,0
Parque Pilar	130.684	5,8      59,0	6,6	57,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	6,1      62,0	6,9	60,0
Parque Tortugas	33.559	11,7      118,0	13,4	116,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	<u>30 de septiembre de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	1.054.544	10.680	1.208.858	10.489
Parque Pilar	761.285	7.710	858.498	7.449
Parque Esteban Echeverría	415.893	4.212	469.875	4.077
Parque Tortugas	391.010	3.960	448.669	3.893
	<b><u>2.622.732</u></b>	<b><u>26.562</u></b>	<b><u>2.985.900</u></b>	<b><u>25.908</u></b>

**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. Las mismas no se actualizaron por no haberse producido cambios significativos en las valuaciones al 30 de septiembre de 2021.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 y/o depósito urbano abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Parque Pilar	6.950.901	8.025.845
Parque Tortugas	6.815.307	7.765.243
Parque Esteban Echeverría	5.749.544	6.691.384
Parque Pacheco	5.476.858	6.343.043
Parque Mercado Central <sup>(1)</sup>	3.633.447	4.561.102
Parque Ciudad <sup>(1)</sup>	2.190.429	2.825.119
Depósito urbano Maza <sup>(2)</sup>	12.372	6.898
Subtotal	<u>30.828.858</u>	<u>36.218.634</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	20.979	3.403
Total	<u><u>30.849.837</u></u>	<u><u>36.222.037</u></u>

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

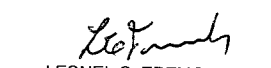
(2) Depósito urbano sobre terrenos concesionados.


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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Edificios sobre terrenos propios	18.131.098	20.997.711
Edificios sobre terrenos concesionados	5.823.876	7.391.754
Terrenos construidos y en construcción	4.251.152	4.843.270
Terrenos para futuros desarrollos	2.622.732	2.985.899
Anticipos de obra y otros gastos de capital	20.979	3.403
	<u>30.849.837</u>	<u>36.222.037</u>

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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**

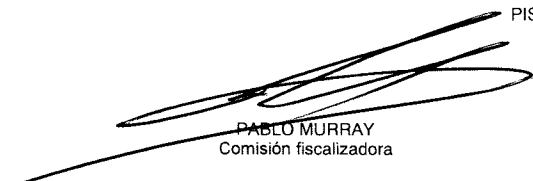
**Técnicas de valuación utilizadas**


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)/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>
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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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)/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>
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	43.66 – 44.61	442,21 – 451,8
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	53.5 – 54.5	541,6 – 551,6

**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 (m<sup>2</sup>). 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.

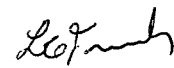
**Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)**

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	8.935	8.071
Aumentos (1)	2.095	3.482
Amortización (Anexo B)	<u>(2.107)</u>	<u>(2.618)</u>
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<b><u>8.923</u></b>	<b><u>8.935</u></b>

(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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	125.476	101.961
Aumentos	8.452	54.618
Valor residual de las bajas	(208)	(289)
Depreciación (Anexos A y B)	<u>(27.124)</u>	<u>(30.814)</u>
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<b><u>106.596</u></b>	<b><u>125.476</u></b>

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

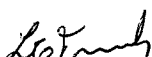
**13. CRÉDITOS FISCALES**

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>No corriente</b>		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	4.509
Crédito por impuesto a las ganancias	37.018	37.294
Valor actual créditos fiscales	<u>(18.314)</u>	<u>(14.761)</u>
	<b><u>21.996</u></b>	<b><u>27.042</u></b>
<b>Corriente</b>		
Créditos fiscales	-	101.465
Crédito por impuesto a las ganancias	104.175	125.665
Otros diversos	9.780	9.143
Impuesto al valor agregado	-	285.330
Valor actual créditos fiscales	<u>(20.391)</u>	<u>(74.050)</u>
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	-	(290)
	<b><u>93.564</u></b>	<b><u>447.263</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Corriente</b>		
Cuentas por cobrar	188.916	148.945
Previsión para deudores incobrables	-	(606)
	<u>188.916</u>	<u>148.339</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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
No vencidas	165.012	84.260
Vencidas hasta 30 días	20.791	59.918
Vencidas entre 30-60 días	-	333
Vencidas entre 60-180 días	1.771	3.586
Vencidas entre 180-365 días	1.342	242
Vencidas a más de 365 días	-	606
	<u>188.916</u>	<u>148.945</u>
Previsión para deudores incobrables	-	(606)
	<u>188.916</u>	<u>148.339</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(606)	(5.503)
Utilización de previsión	445	3.935
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	(3)	(602)
Recupero de previsión	48	30
RECPAM	116	1.534
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>(606)</b>

**14.2 Otros créditos y otros pasivos**


	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Pasivo</b>		
<b>Corriente</b>		
<b>Otros pasivos</b>		
Partes relacionadas (Nota 21)	216	230
	<b>216</b>	<b>230</b>

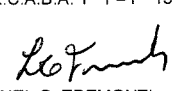
Para términos y condiciones relacionados con créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 21.

**14.3 Deudas financieras**

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>No corriente</b>		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	4.600.123	4.323.109
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	3.967.109	5.007.009
Arrendamientos (Nota 23)	173.002	108.492
	<b>8.740.234</b>	<b>9.438.610</b>
<b>Corriente</b>		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	13	13
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	1.411.461	143.700
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	473.368	33.893
Arrendamientos (Nota 23)	34.017	26.066
	<b>1.918.859</b>	<b>203.672</b>

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 <sup>(1)</sup>	173.761
2022	1.884.019
2023	2.756.452
2024	2.821.113
2025	470.856
En adelante	2.645.339
	<b>10.751.540</b>

(1) Por el periodo de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2021.

**14.3.1 Préstamos bancarios**


	Tasa de interés		<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
	<u>(anual)</u>	<u>TE</u>		
<b>Corriente</b>				
Descubiertos bancarios	46%	46%	13	13
<b>Total</b>			<b>13</b>	<b>13</b>

**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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 4	ARS	4,49%	5,26%	14-07-2022	15.845.889 <sup>(1)</sup>	1.406.481	13.682	(4.536)	1.415.627
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	2.081.000 <sup>(2)</sup>	205.477	999	(6.889)	199.587
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 <sup>(1)</sup>	2.358.896	6.013	(21.411)	2.343.498
Clase 7	ARS	4,49%	5,53%	15-06-2023	23.394.280 <sup>(1)</sup>	2.076.476	4.146	(27.750)	2.052.872
						<b>6.047.330</b>	<b>24.840</b>	<b>(60.586)</b>	<b>6.011.584</b>

(1) Importes expresados en UVAs.

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

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


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.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.974.800	13.021	(14.160)	1.973.661
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.974.800	13.172	(14.160)	1.973.812
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	5.000.000	493.700	2.845	(3.541)	493.004
					<b>45.000.000</b>	<b>4.443.300</b>	<b>29.038</b>	<b>(31.861)</b>	<b>4.440.477</b>

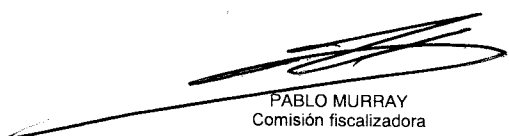
La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones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


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

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual 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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el Banco First Republic por un monto de USD 3.411.975 (equivalente a 336.898). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente.


**14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar**


	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Corriente</b>		
Deudas comerciales	28.918	14.923
Provisiones para gastos	37.594	52.386
Deudas por obras en construcción	20.211	2.301
	<u>86.723</u>	<u>69.610</u>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Activos financieros</b>				
Otros activos	486.068	1.473.953	486.068	1.473.953
Depósitos en garantía	346.588	135.649	346.588	135.649
Créditos por ventas	188.916	148.339	188.916	148.339
Inversiones transitorias	4.475.312	934.925	4.475.312	934.925
Efectivo y equivalentes (1)	100.570	224.270	100.570	224.270
<b>Pasivos financieros</b>				
Deudas financieras	10.659.093	9.642.282	9.724.988	9.704.020
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	86.723	69.610	86.723	69.610
Depósitos en garantía	350.105	399.044	350.105	399.044
Otros pasivos	216	230	216	230
Deudas con partes relacionadas	2.200.089	2.273.323	2.200.089	2.273.323


(1) De los cuales 63.479 y 161.056 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
<b>Activos financieros</b>		
Otros activos	486.068	-
Depósitos en garantía	346.588	-
Créditos por ventas	188.916	-
Inversiones transitorias	4.475.312	-
Efectivo y equivalentes	100.570	-
<b>Pasivos financieros</b>		
Deudas financieras	6.945.689	2.779.299
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	86.723	-
Depósitos en garantía	-	350.105
Otros pasivos	216	-
Deudas con partes relacionadas	2.200.089	-

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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:

	Nivel 1	Nivel 2
<b>Activos financieros</b>		
Otros activos	1.473.953	-
Depósitos en garantía	135.649	-
Créditos por ventas	148.339	-
Inversiones transitorias	934.925	-
Efectivo	224.270	-
<b>Pasivos financieros</b>		
Deudas financieras	4.275.414	5.428.606
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	69.610	-
Depósitos en garantía	-	399.044
Otros pasivos	230	-
Deudas con partes relacionadas	2.273.323	-

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

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


Nivel 1:

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


Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**15. OTROS ACTIVOS**

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>No corriente</b>		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	486.068	685.368
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	17.101	31.191
Gastos de alquiler a devengar	2.719	4.765
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	1.234	1.441
Diversos	5.528	4.974
	<u>512.650</u>	<u>727.739</u>
<b>Corriente</b>		
Seguros a devengar	5.966	480
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	12.876	15.602
Gastos pagados por adelantado	8.264	3.417
Gastos de préstamos diferidos	-	1.519
Gastos de alquiler a devengar	958	1.312
Préstamos en especie	-	788.585
Diversos	-	101
	<u>28.064</u>	<u>811.016</u>

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos


El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**15. OTROS ACTIVOS (Cont.)**

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

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio, el proceso se encuentra en etapa de producción de la prueba. 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.


La Jueza interviniente ha convocado a una primera audiencia en los términos del art. 36 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que tuvo lugar el 5 de octubre de 2021, y una segunda audiencia que tendrá lugar el 7 de diciembre de 2021.

Los Vendedores tienen plazo hasta febrero de 2025 en el caso que quisieran iniciar acciones judiciales contra la Compañía por cumplimiento de sus obligaciones bajo el Boleto de Compraventa.


Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**16. INVERSIONES TRANSITORIAS**

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión	4.475.312	900.298
Money Market Banco First Republic (a)	-	34.627
<b>Total</b>	<b>4.475.312</b>	<b>934.925</b>

a) En moneda extranjera. Anexo C.

**17. CARGAS FISCALES**

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Corriente</b>		
Impuesto al valor agregado a pagar	13.005	-
Retenciones a pagar	22.261	15.600
Diversos	443	1.941
	<b>35.709</b>	<b>17.541</b>

**18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El siguiente es el detalle de efectivo:


	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Efectivo en bancos	100.463	224.212
Efectivo en caja	107	58
	<b>100.570</b>	<b>224.270</b>

**19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES**

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Provisión bonus	17.580	71.916
Sueldos y cargas sociales a pagar	15.256	8.474
Provisión vacaciones	27.691	18.364
	<b>60.527</b>	<b>98.754</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre 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 septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Al inicio del ejercicio</b>	183.388	170.856
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	-	7.961
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	-	4.571
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<u><u>183.388</u></u>	<u><u>183.388</u></u>

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



PABLO MURRAY  
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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



EDUARDO BASTITTA HARRIET  
Gerente

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

**20. CAPITAL SOCIAL**

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-09-2021</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>

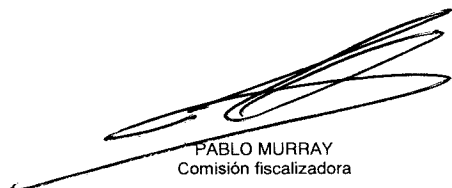
Al 30 de septiembre de 2021, el capital social emitido, suscrito, integrado e inscripto de la Sociedad asciende a 4.630.788.


**21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS**

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

	<u>30 de septiembre de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
<b>Saldos</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Personal clave de la Sociedad	216	230
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	2.074.633	2.189.750
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	<u>125.456</u>	<u>83.573</u>
<b>Total</b>	<u><b>2.200.305</b></u>	<u><b>2.273.553</b></u>
	<u>01-01-2021</u> <u>al 30-09-2021</u>	<u>01-01-2020</u> <u>al 30-09-2020</u>
<b>Operaciones</b>		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(169.455)	(208.999)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	<u>(723)</u>	<u>(906)</u>
	<u><b>(170.178)</b></u>	<u><b>(209.905)</b></u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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%	17-11-2021	2.700.000	266.598	3.270	-	269.868
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	17-11-2021	3.250.000	320.905	3.936	-	324.841
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	17-11-2021	2.050.000	202.417	2.483	-	204.900
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	17-11-2021	4.000.000	394.960	4.844	-	399.804
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	17-11-2021	2.000.000	197.480	2.422	-	199.902
Serie Priv. 6	USD	7%	7,00%	15-11-2021	5.000.000	493.700	106.335	-	600.035
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2022	1.349.210	133.214	2.160	(188)	135.186
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	29-09-2022	666.288	65.786	6	(239)	65.553
					<b>21.015.498</b>	<b>2.075.060</b>	<b>125.456</b>	<b>(427)</b>	<b>2.200.089</b>

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 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1, 2, 3, 4 y 5 al 17 de noviembre de 2021 y de las Serie Priv. 6 al 15 de noviembre 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.

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

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

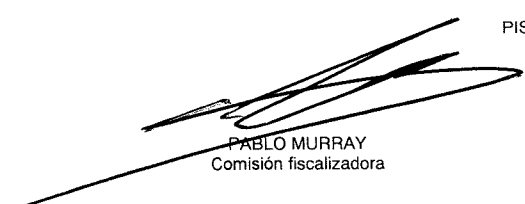
Al igual que con las series 1 a 6, el titular de las Obligaciones Negociables acordó que las series 7 y 8 fueran subordinadas al NPA de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

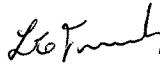
**21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas**


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 septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)**

**21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad**

	<u>01-01-2021</u> <u>al 30-09-2021</u>	<u>01-01-2020</u> <u>al 30-09-2020</u>
Beneficios de corto plazo	111.971	107.820
Pagos basados en acciones	-	(60.577)
<b>Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad</b>	<b>111.971</b>	<b>47.243</b>

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

**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 1.190.971 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 septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)**

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

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

Año	Monto
2021 (restante)	8.789
2022	33.208
2023	30.168
2024	17.888
2025	26.526
En adelante	90.440
	<u><u>207.019</u></u>

**La Sociedad como arrendadora**

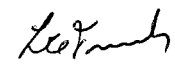
Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), 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)	808.517
2022	3.164.539
2023	2.883.064
2024	2.578.648
2025	2.305.061
En adelante	5.686.186
	<u><u>17.426.015</u></u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
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 NUEVE MESES**  
**FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

**24. GARANTÍAS**

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre 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 septiembre 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 10-11-2021  
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 SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2021			Al cierre del periodo
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	
Mejoras de oficina	43.880	1.869	(295)	45.454
Instalaciones	114.072	2.821	(496)	116.397
Equipos	13.417	2.071	(30)	15.458
Maquinarias y herramientas	16.539	1.691	-	18.230
<b>Totales 30-09-2021</b>	<b>187.908</b>	<b>8.452</b>	<b>(821)</b>	<b>195.539</b>
<b>Totales 31-12-2020</b>	<b>135.722</b>	<b>54.618</b>	<b>(2.432)</b>	<b>187.908</b>

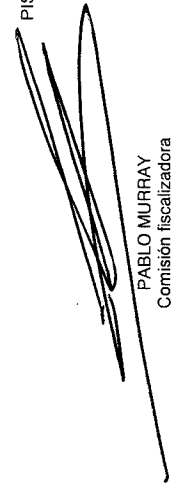
2021

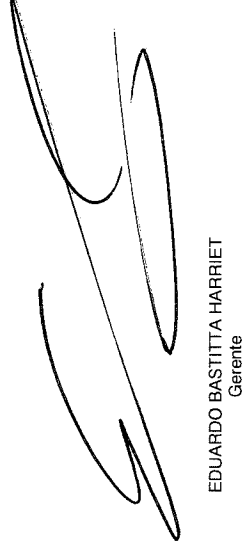
Valores de origen

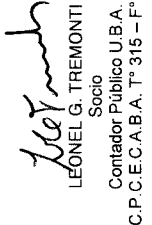
2020

Cuenta principal	Depreciaciones				Al cierre del periodo	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Bejas	Alicuota (meses)	Del periodo/ ejercicio (Anexo B)		
Mejoras de oficina	9.731	(215)	36 a 60	7.168	16.684	34.149
Instalaciones	34.902	(373)	60	14.980	49.509	79.170
Equipos	9.025	(25)	36	2.669	11.669	4.392
Maquinarias y herramientas	8.774	-	36 a 60	2.307	11.081	7.765
<b>Totales 30-09-2021</b>	<b>62.432</b>	<b>(613)</b>		<b>27.124</b>	<b>88.943</b>	<b>106.596</b>
<b>Totales 31-12-2020</b>	<b>33.761</b>	<b>(2.143)</b>		<b>30.814</b>	<b>62.432</b>	<b>125.476</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

  
 PABLO MURRAY  
 Comisión fiscalizadora

  
 EDUARDO BASTITTA HARRIET  
 Gerente

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

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

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


**Anexo B**


Concepto	9 meses desde el 01-01 al 30-09				2020
	2021				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	17.671	26.966	171.722	216.359	126.125
Electricidad, gas y comunicaciones	129.042	-	654	129.696	123.422
Impuesto sobre ingresos brutos	-	108.586	-	108.586	101.573
Gastos de mantenimiento	86.756	-	783	87.539	86.013
Otros Impuestos y tasas	66.479	975	15.831	83.285	83.640
Vigilancia y seguridad	60.653	-	-	60.653	72.518
Honorarios	4.841	2.434	44.643	51.918	45.877
Alquileres	15.863	-	12.167	28.030	28.969
Depreciación de propiedad, planta y equipo	10.009	-	17.115	27.124	21.570
Seguros	14.873	-	-	14.873	17.951
Promoción y publicidad	-	4.480	-	4.480	2.779
Beneficios al personal	665	2	2.752	3.419	3.949
Movilidad, viáticos y representación	573	-	2.349	2.922	2.883
Amortización de activos intangibles	144	-	1.963	2.107	1.953
Gastos bancarios	-	-	1.605	1.605	1.695
Responsabilidad social empresarial	-	1.367	-	1.367	3.749
Incobrables	-	3	-	3	598
Diversos	8.738	905	3.001	12.644	9.446
<b>Total al 30-09-2021</b>	<b>416.307</b>	<b>145.718</b>	<b>274.585</b>	<b>836.610</b>	
<b>Total al 30-09-2020</b>	<b>435.688</b>	<b>127.001</b>	<b>172.021</b>		<b>734.710</b>

Concepto	3 meses desde el 01-07 al 30-09				2020
	2021				Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	7.257	14.293	59.998	81.548	56.102
Electricidad, gas y comunicaciones	48.688	-	226	48.914	36.906
Impuesto sobre ingresos brutos	-	37.454	-	37.454	35.683
Gastos de mantenimiento	28.838	-	263	29.101	25.716
Otros Impuestos y tasas	21.271	273	5.998	27.542	29.039
Honorarios	1.501	843	21.421	23.765	14.695
Vigilancia y seguridad	18.272	-	-	18.272	19.841
Depreciación de propiedad, planta y equipo	2.960	-	6.086	9.046	8.344
Seguros	4.692	-	-	4.692	5.443
Movilidad, viáticos y representación	185	-	1.309	1.494	724
Promoción y publicidad	-	1.434	-	1.434	787
Beneficios al personal	418	2	990	1.410	1.000
Depreciación de activos intangibles	39	-	679	718	664
Responsabilidad social empresarial	-	586	-	586	1.463
Gastos bancarios	-	-	363	363	454
Incobrables	-	3	-	3	598
Alquileres	(5.607)	-	3.691	(1.916)	8.639
Diversos	4.967	272	1.172	6.411	2.645
<b>Total al 30-06-2021</b>	<b>133.481</b>	<b>55.160</b>	<b>102.196</b>	<b>290.837</b>	
<b>Total al 30-06-2020</b>	<b>125.770</b>	<b>45.824</b>	<b>77.149</b>		<b>248.743</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
**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 SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
 (Cifras expresadas en miles)


Anexo C

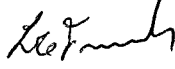
	2021			2020	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
<b>Activo</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Depósitos en garantía	USD 3.294	98,74	325.283	135.649	
Otros activos	USD 4.935	98,74	487.302	686.809	
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>8.229</b>		<b>812.585</b>	<b>822.458</b>	
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo	USD 643	98,74	63.479	161.056	
Inversiones transitorias	USD -	98,74	-	34.627	
Depósitos en garantía	USD 118	98,74	11.615	-	
Otros activos	USD 2	98,74	188	788.804	
<b>Total del activo corriente</b>	<b>763</b>		<b>75.282</b>	<b>984.487</b>	
<b>Total del activo</b>	<b>8.992</b>		<b>887.867</b>	<b>1.806.945</b>	
<b>Pasivo no corriente</b>					
Deudas financieras	USD 42.581	98,74	4.204.448	5.964.394	
Depósitos	USD 2.849	98,74	281.322	324.669	
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>45.430</b>		<b>4.485.770</b>	<b>6.289.063</b>	
<b>Pasivo corriente</b>					
Deudas financieras	USD 4.804	98,74	474.366	167.804	
Depósitos	USD -	98,74	-	7.654	
Remuneraciones y cargas sociales	USD 178	98,74	17.580	71.916	
Deudas con partes relacionadas	USD 22.286	98,74	2.200.516	2.273.323	
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>27.268</b>		<b>2.692.462</b>	<b>2.520.697</b>	
<b>Total del pasivo</b>	<b>72.698</b>		<b>7.178.232</b>	<b>8.809.760</b>	
<b>Posición neta</b>	<b>(63.706)</b>		<b>(6.290.365)</b>	<b>(7.002.815)</b>	

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

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 10-11-2021  
 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.

### RESEÑA INFORMATIVA

#### **I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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 – actualmente TGLT-, entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir o concesionar los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de 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 los primeros nueve meses del 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, y particularmente con posterioridad a las Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) legislativas (o de Medio Término) celebradas el 12 de septiembre de 2021, 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 el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio del ASPO y más de la mitad de nuestra cartera de clientes, en términos de superficie alquilada, operan en industrias esenciales. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados, 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 a fines del año 2020 el Plan de Inversión que comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m<sup>2</sup> de superficie de depósito alquilable y con 221.707 m<sup>2</sup> 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, las cuales no afectan las operaciones de los clientes. 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, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

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

## Plaza Logística S.R.L.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante los primeros nueve meses del año 2021:

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por un año adicional. Asimismo, el área rentada se incrementó de 25.372 m<sup>2</sup> a 33.890 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> a 23.698 m<sup>2</sup> (es decir, amplió su espacio en 11.648 m<sup>2</sup>). 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 los nueve meses 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. Dicha obligación negociable se encuentra subordinada al "Note Purchase Agreement" que la Sociedad mantiene con DFC.
- 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 26.576.111 de UVAs (equivalente a AR\$ 1.800 millones) 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 (de IFC), 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.

## Plaza Logística S.R.L.

- Con fecha 25 de febrero de 2021, el BCRA emitió la comunicación "A" 7230, por la cual extendió la aplicación del punto 7 de la Comunicación "A" 7106 a los vencimientos de capital programados hasta el 31 de diciembre de 2021, estableciendo en el equivalente a USD 2.000.000, el monto por mes calendario por el cual los deudores accederían al Mercado libre único de cambios ("MULC") para la cancelación del capital de dichos endeudamientos sin necesidad de presentar el plan de refinanciación requerido bajo la Com. "A" 7106. Sin embargo, todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados de la Compañía (el "Note Purchase Agreement" con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Com. "A" 7106.
- El 10 de junio de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 7 por un monto de hasta 23.648.068 UVAs (equivalente a 1.870.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija a ser integradas únicamente con ON Clase 4, y con la relación de canje de 1,0451 UVA de valor nominal de ON Clase 7 por cada 1 UVA de valor nominal de ON Clase 4. La Sociedad emitió estas ON el 15 de junio de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: ON Clase 7 por 23.394.280 UVAs integradas en especie con 23.045.078 UVAs de ON Clase 4, precio de la emisión 102,95% del valor nominal, con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 15 de junio de 2023.
- El 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable ("dollar-linked"), suscriptas e integradas en especie por su dueña indirecta PLA LLC, con vencimiento el 29 de septiembre de 2022 y con una tasa de interés fija del 2% anual, pagaderos al vencimiento. Dicha obligación negociable se encuentra subordinada al "Note Purchase Agreement" que la Sociedad mantiene con DFC.

### Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 1 de octubre de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por un año adicional. La finalización del contrato será el 31 de diciembre de 2022.



EDUARDO BASTITTA HARRIET  
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

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

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

	<b>30-09-2021</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>30-09-2018</b>
Activo corriente	4.907.731	4.003.337	3.392.922	2.031.640
Activo no corriente	31.825.285	39.107.733	42.593.189	43.537.216
<b>Total del activo</b>	<b>36.733.016</b>	<b>43.111.070</b>	<b>45.986.111</b>	<b>45.568.856</b>
Pasivo corriente	4.302.631	5.185.234	5.999.267	3.948.397
Pasivo no corriente	16.112.601	15.287.042	15.433.344	14.995.973
<b>Total del pasivo</b>	<b>20.415.232</b>	<b>20.472.276</b>	<b>21.432.611</b>	<b>18.944.370</b>
<b>Patrimonio neto total</b>	<b>16.317.784</b>	<b>22.638.794</b>	<b>24.553.500</b>	<b>26.624.486</b>

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a igual fecha del año 2020 por 904 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.793 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 28 millones, incremento en 21 millones de depósitos en garantía, mayor saldo en otros activos por 2 millones, parcialmente compensado por menor saldo en efectivo y equivalentes por 477 millones y menores saldos en créditos fiscales por 463 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a igual fecha del año 2019 por 610 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.410 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 127 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 64 millones, mayor saldo en otros activos por 15 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 2.006 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a igual fecha del año 2018 por 1.361 millones está dado principalmente por: mayor saldo de efectivo y equivalentes por 867 millones, mayores créditos fiscales por 290 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 231 millones, parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 18 millones y de créditos por ventas de 9 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2021 respecto a igual fecha del año 2020 por 7.282 millones está dada principalmente por: una disminución de 7.192 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 249 millones, menor saldo de 25 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo de créditos fiscales por 5 millones, parcialmente compensado por un incremento de 189 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a igual fecha período del año 2019 por 3.485 millones está dada principalmente por: una disminución de 3.477 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 188 millones, parcialmente compensado por incremento de 67 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 61 millones y mayores saldos de depósito en garantía por 52 millones.

La disminución en el activo no corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a igual fecha del año 2018 por 944 millones está dada principalmente por: una disminución de 758

## Plaza Logística S.R.L.

millones de las propiedades de inversión, disminución de depósitos en garantía por 197 millones, disminución de créditos fiscales por 131 millones, parcialmente compensado por incremento de otros activos por 104 millones y por un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 38 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a igual fecha del año 2020 por 57 millones está dado por: menor saldo de deudas financieras por 589 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 283 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 60 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 28 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 844 millones, mayor saldo de la provisión para contingencias por 40 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 16 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a igual fecha del año 2019 por 960 millones está dado por: la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 699 millones, la disminución en deudas financieras por 433 millones, menor saldo de impuesto diferido por 470 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 131 millones, menor saldo de cargas fiscales por 22 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 778 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 17 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a igual fecha del año 2018 por 2.488 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 3.946 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.705 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 28 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 23 millones, parcialmente compensado por menores deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 2.367 millones, menor saldo de impuesto diferido por 745 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 102 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 6.321 millones con respecto a igual fecha del año 2020 debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021 en 6.321 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.191 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 1.915 millones con respecto a igual fecha del año 2019 debido a la disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 1.894 millones y al incremento en otras reservas de 21 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 598 millones y la reserva legal en 32 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 1.465 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2019 disminuyó 2.071 millones con respecto a igual fecha del año 2018 debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 1.330 millones, a mayores aportes de capital por 705 millones y a la constitución de otras reservas por 36 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 5.250 millones y la reserva legal en 308 millones y se

Plaza Logística S.R.L.

produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones y la capitalización de aportes irrevocables por 131 millones cuyo ajuste al capital ascendía 249 millones.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el			
	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
(Pérdida) ganancia operativa	(3.660.885)	862.739	5.168.860	18.938.212
RECPAM	2.634.390	1.961.945	3.343.378	1.418.129
Resultados financieros	(2.932.966)	(2.801.722)	(4.945.482)	(4.339.239)
Impuesto a las ganancias del período	(1.275.056)	(127.440)	(1.105.295)	(4.365.046)
<b>Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia</b>	<b>(5.234.517)</b>	<b>(104.478)</b>	<b>2.461.461</b>	<b>11.652.056</b>

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 4.524 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 4.612 millones, mayores gastos de administración por 103 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 57 millones y en gastos de comercialización por 19 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 267 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 4.306 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 4.955 millones, mayores costos de servicios por 107 millones, mayores gastos de comercialización por 27 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 22 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 714 millones y por menores gastos de administración por 91 millones.

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se vio disminuida en 13.769 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de menor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 14.407 millones, mayores costos de servicios por 81 millones, mayores gastos de comercialización por 26 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 678 millones, mayores ingresos operativos netos por 49 millones y menores gastos de administración por 18 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 fue 672 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,96% vs. 22,29%).

## Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 1.381 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,29% vs. 37,70%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 1.925 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (37,70% vs. 32,41%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 131 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 952 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 273 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 34 millones, mayor pérdida por otros costos financieros por 2 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 735 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 201 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 86 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 40 millones, menores honorarios profesionales por 32 millones, menor pérdida por derivados por 17 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 16 millones y una mayor ganancia por recompra de ON propias por 3 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 2.144 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 1.475 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 420 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 411 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 7 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 178 millones, mayor ganancia por intereses por 38 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 30 millones, parcialmente compensado por mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 194 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 183 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 30 millones y mayor pérdida por derivados por 17 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó 606 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 529 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 442 millones, mayores intereses sobre préstamos por 113 millones, mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 30 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 26 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 162 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por 632 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 25 millones, menores costos por comisiones por

Plaza Logística S.R.L.

mantenimiento de fondos no desembolsados por 22 millones y mayor ganancia por intereses por 16 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 1.148 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior disminuyó en 978 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 3.260 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

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

	<b>Por el período de nueve meses finalizado el</b>			
	<b>30-09-2021</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>30-09-2018</b>
Fondos generados por las actividades operativas	2.121.041	1.936.630	87.071	78.306
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(3.929.516)	(1.290.764)	(3.066.060)	(2.235.088)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	1.720.855	(65.880)	4.245.315	2.408.039
<b>Total de fondos (aplicados) generados durante el período</b>	<b>(87.620)</b>	<b>579.986</b>	<b>1.266.326</b>	<b>251.257</b>

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 184 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 115 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) la menor disminución en los activos operativos por 77 millones (compuesta por un mayor aumento de 173 millones en créditos por ventas, un mayor aumento de 4 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 100 millones en créditos fiscales), (iii) el mayor aumento de pasivos operativos por 146 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 67 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 26 millones, el incremento de 7 millones en la previsión para



## Plaza Logística S.R.L.

contingencias, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 4 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.850 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 602 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 1.322 millones (compuesto por un mayor incremento de otros créditos por 809 millones y por una mayor disminución de 640 millones de créditos fiscales, compensado por una menor disminución de 127 millones en créditos por ventas), (iii) la mayor disminución de pasivos operativos por 74 millones (compuesto por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 146 millones, mayor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 140 millones, mayor disminución de 34 millón en cargas fiscales, parcialmente compensado por mayor aumento de otros pasivos por 232 millones y por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 14 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 9 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 597 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un mayor aumento de activos operativos por 95 millones (compuesto por mayor aumento de otros créditos por 259 millones y de otros activos por 192 millones parcialmente compensados por el mayor disminución de créditos por ventas por 277 millones, y el menor aumento de créditos fiscales por 79 millones.), (iii) mayor disminución de pasivos operativos por 543 millones (compuesto por mayor disminución de depósitos y anticipos de clientes por 393 millones, mayor disminución de otros pasivos por 230 millones, menor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 38 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de 78 millones en cargas fiscales y de 40 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar), (iv) pago de impuesto a las ganancias por 50 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.639 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 3.117 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 420 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 41 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 17.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 1.775 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.353 millones, parcialmente compensado por

## Plaza Logística S.R.L.

menores cobros por inversiones transitorias por 543 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 18 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 17 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 831 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 2.312 millones (durante el periodo finalizado en septiembre de 2019 se pagaron 0,15 millones, mientras que para los nueve meses al 30 de septiembre de 2018 se habían recibido cobros por 2.312,15 millones), mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 24 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 872 millones y menores pagos por operaciones con derivados por 633 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 1.787 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 3.565 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 219 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 4 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 1.741 millones, incremento en los depósitos en garantía por 237 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 23 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron en 4.311 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 3.049 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.706 millones, disminución de integraciones de capital por 1.244 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 1.688 millones.

Los fondos provenientes de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementaron en 1.837 millones principalmente por: mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.706 millones, la liberación de depósitos en garantía por 412 millones, las mayores integraciones de capital por 346 millones, mayores fondos provenientes de obtención de préstamos por 371 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 631 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 358 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 9 millones.

## Plaza Logística S.R.L.

### d) Índices comparativos con periodos anteriores:

	Por el periodo de nueve meses finalizado el			
	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente/Pasivo corriente <sup>(1)</sup>	1,14	0,77	0,57	1,09
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,80	1,11	1,15	1,41
Activo no corriente/Total del Activo	0,87	0,91	0,93	0,96
Resultado neto del periodo (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,28)	(0,005)	0,11	0,57

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno con Albano al 30-09-2018.

### III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2021
Total de hectáreas <sup>(1)</sup>	112,76
M <sup>2</sup> de depósito alquilable	404.609
M <sup>2</sup> de depósito en desarrollo	-
M <sup>2</sup> de Landbank <sup>(1)(2)</sup>	221.707
Cantidad de localizaciones <sup>(1)</sup>	6
Cantidad de clientes	15

(1) 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 el 23 de julio de 2021.

(2) Expresado en m<sup>2</sup> desarrollables.

### 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, luego del primer semestre del 2021, se ha observado una aceleración de la campaña de vacunación que resultó en una vuelta a cierta normalidad, aunque todavía con restricciones aún.

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. Con posterioridad a las Primarias Abiertas Simultaneas y Obligatorias (PASO) celebradas el 12 de septiembre de 2021, las restricciones fueron disminuyendo considerablemente, esto resultado también de la aceleración de la campaña de vacunación contra el COVID-19.

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.

## Plaza Logística S.R.L.

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 (la cual se aceleró luego del primer semestre del 2021) y, a su vez, cierta incertidumbre y volatilidad macroeconómica podría estar provocada por las elecciones de medio término las cuales tendrán lugar el próximo 14 de noviembre de 2021.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2021.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2021

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 10/11/2021 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2021 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. CUIT 30-65594238-2, intervenida por el Dr. LEONEL GERMAN TREMONTI. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. LEONEL GERMAN TREMONTI

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 315 F° 173

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS SRL

T° 1 F° 13

SOCIO



*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a [www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: tbahrpu*

Legalización N° 868649

