



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO
EL 31 DE MARZO DE 2022
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),
RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	60

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Estados financieros condensados de período intermedio
correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de
marzo de 2022, juntamente con el Informe sobre Revisión de
estados financieros condensados de período intermedio e
Informe de la Comisión Fiscalizadora**



Building a better
working world

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

Tel: +54 11 4318 1600
Fax: +54 11 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 31 de marzo de 2022, (b) el estado de resultado integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

Responsabilidad del auditor

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

Una revisión de información financiera de periodos 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 periodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018", presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2022 adjuntos y al 31 de marzo de 2021, 2020, 2019 y 2018, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 12 de mayo de 2021, 14 de mayo 2020, 10 de mayo de 2019 y 10 de mayo de 2018, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente periodo.





- d) Al 31 de marzo de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$2.044.226, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
11 de mayo de 2022

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Javier E. Leone'.

JAVIER E. LEONE
Socio

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 31 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

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

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

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


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

Sociedad controlante (Nota 1):


- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 31 de marzo de 2022: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2022
(Nota 20)**

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/Anexo	3 meses	
		01-01-2022	01-01-2021
		al 31-03-2022	al 31-03-2021
		(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	965.613	1.010.747
Ingresos por servicios	3	228.338	198.423
Costos de servicios	B	(188.933)	(174.358)
Ganancia bruta		1.005.018	1.034.812
Otros ingresos operativos	4	60	4.524
Gastos de comercialización	B	(65.702)	(60.320)
Gastos de administración	B	(118.936)	(115.663)
Otros gastos operativos	5	(80.785)	(25.248)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		739.655	838.105
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(2.287.691)	(1.263.732)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(90.165)	(28.151)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(188.131)	(122.560)
Pérdida neta de propiedades de inversión		(2.565.987)	(1.414.443)
Pérdida operativa		(1.826.332)	(576.338)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.285.306	1.357.785
Ingresos financieros	6	591.787	108.018
Costos financieros	7	(1.545.120)	(1.768.739)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(1.494.359)	(879.274)
Impuesto a las ganancias del período	8	401.833	103.494
Pérdida neta del período		(1.092.526)	(775.780)

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 periodo intermedio.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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

	Nota	31-03-2022 (No Auditado)	31-12-2021 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	31.624.751	33.893.313
Propiedades de inversión - en construcción	10	1.290.986	803.814
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.541.685	3.207.558
Activos intangibles	11	10.193	11.120
Propiedad, planta y equipo	12	122.113	131.706
Depósitos en garantía	14.3.1.2	354.929	381.201
Créditos fiscales	13	18.564	30.757
Otros activos financieros	16.2	22.920	-
Otros activos	15	600.487	630.520
Total Activo No Corriente		36.586.628	39.089.989
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	44.475	160.024
Otros activos	15	37.336	21.816
Créditos por ventas	14.1	307.200	262.451
Depósito en garantía	14.3.1.2	23.834	25.598
Inversiones transitorias	16.1	5.828.672	5.614.586
Efectivo y equivalentes	18	40.011	98.755
Total Activo Corriente		6.281.528	6.183.230
Total Activo		42.868.156	45.273.219
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		15.933.053	15.933.053
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		165.095	165.095
Reserva facultativa		5.972.148	5.972.148
Reserva legal		620.718	620.718
Otras reservas	19	263.089	263.089
Resultados no asignados		(8.790.624)	(7.698.098)
Total Patrimonio Neto		18.807.719	19.900.245
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	10.544.353	11.273.735
Depósitos y anticipos de clientes	9	410.850	437.197
Previsión para contingencias		45.373	47.592
Pasivo por impuesto diferido	8	8.559.877	8.961.710
Total Pasivo No Corriente		19.560.453	20.720.234
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	2.290.972	2.402.968
Deudas con partes relacionadas	22.1	1.886.687	1.979.903
Depósitos y anticipos de clientes	9	508	589
Previsión para contingencias		59.736	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	131.798	76.053
Cargas fiscales	17	17.495	103.965
Otros pasivos	14.2	324	331
Remuneraciones y cargas sociales	19	112.464	88.931
Total Pasivo Corriente		4.499.984	4.652.740
Total Pasivo		24.060.437	25.372.974
Total Patrimonio Neto y Pasivo		42.868.156	45.273.219

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 periodo intermedio.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

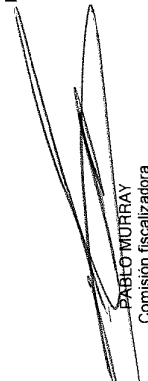

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	4.630.788	16.933.053	13.452	165.095	7.495.646	620.718	234.591	(1.523.498)	27.569.845
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(775.780)	(775.780)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(2.299.278)	(2.299.278)
Saldos al 31 de marzo de 2021 (No auditado)	4.630.788	15.933.053	13.452	165.095	7.495.646	620.718	234.591	-	26.794.065
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	4.630.788	16.933.053	13.452	165.095	6.972.148	620.718	263.089	(7.698.098)	19.900.245
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(1.092.526)	(1.092.526)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	(8.790.624)	(8.790.624)
Saldos al 31 de marzo de 2022 (No auditado)	4.630.788	16.933.053	13.452	165.095	5.972.148	620.718	263.089	-	18.807.719

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11.05.2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


JAVIER EL LEONE
 Socio

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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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

	Nota/ Anexo	31-03-2022 (No Auditado)	31-03-2021 (No Auditado)
Actividades operativas			
Pérdida neta del período		(1.092.526)	(775.780)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(401.833)	(103.494)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	12.629	12.384
Deudores incobrables	B	891	-
Pérdida neta de propiedades de inversión		2.565.987	1.414.443
Ingresos financieros	6	(591.787)	(108.018)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(1.285.306)	(1.357.785)
Costos financieros	7	1.545.120	1.768.739
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(33.268)	77.257
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		96.903	26.360
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		816.810	954.106
Actividades de inversión			
Colocaciones netas de inversiones transitorias		(448.578)	(3.945.550)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(2.109)	(3.691)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	-	(632)
Pagos por inversiones en otros activos financieros		(20.055)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(126.329)	(7.851)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(597.071)	(3.957.724)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		-	2.926.233
Obtención de préstamos con partes relacionadas		-	196.101
Pago de préstamos		(122.792)	(12)
Constitución de depósito en garantía		-	(15.030)
Pagos por arrendamientos		(9.328)	(8.223)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(139.971)	(192.418)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación		(272.091)	2.906.651
Disminución neta del efectivo		(52.352)	(96.967)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		2.625	11.850
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(9.017)	(31.045)
Efectivo al 1 de enero		98.755	286.889
Efectivo al 31 de marzo		40.011	170.727

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(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 31 de marzo de 2022, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos y un futuro depósito urbano de última milla "Infill Maza": Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y el Depósito Urbano Maza.

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

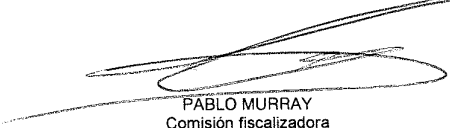
Situación por el COVID-19

Si bien a nivel mundial la pandemia del COVID iniciada a fines del año 2019 continúa vigente, sus efectos en la actividad económica fueron reduciéndose durante la segunda parte del año 2021 e inicios del año 2022. A nivel local, el Gobierno Argentino estableció, desde marzo de 2020, distintas medidas de aislamiento las cuales fueron disminuyendo considerablemente, hasta llegar a un nivel mínimo de restricciones en la actualidad.


No obstante ello, la Gerencia de la Sociedad continúa monitoreando la evolución de la pandemia y tomando medidas con el objetivo de cuidar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 11 de mayo de 2022.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos 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 2021, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

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


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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 13 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 31 de marzo de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio/período anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.


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

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


A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina 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 16,07% y 12,95% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2022 y 2021, respectivamente.

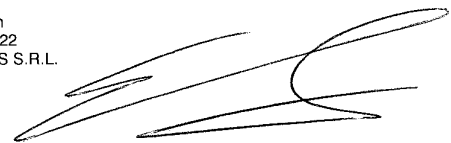
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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


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

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
 - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
 - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 14.3.2).
- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

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

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


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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo


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

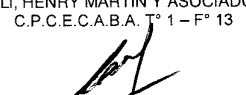
El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	3 meses	
	01-01-2022 al 31-03-2022	01-01-2021 al 31-03-2021
Ingresos por alquileres	965.613	1.010.747
Ingresos por servicios	228.338	198.423
Total ingresos por alquileres y servicios	1.193.951	1.209.170

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS


	3 meses	
	01-01-2022 al 31-03-2022	01-01-2021 al 31-03-2021
Servicios administrativos, netos de costos	60	4.524
Total otros ingresos operativos	60	4.524

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2022 al 31-03-2022	01-01-2021 al 31-03-2021
Remuneraciones y cargas sociales	11.518	8.408
Contingencias	64.105	11.747
Consultoría y honorarios profesionales	2.938	4.302
Intereses	1.356	-
Otros impuestos	99	386
Diversos	769	405
Total otros gastos operativos	80.785	25.248

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


6. INGRESOS FINANCIEROS

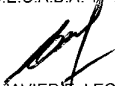
	3 meses	
	01-01-2022	01-01-2021
	al 31-03-2022	al 31-03-2021
Resultado por tenencia de fondos comunes de inversión ("FCI")	574.105	-
Resultado por rescate de FCI	14.623	33.587
Intereses ganados	2.998	-
Intereses ganados por ON propias	61	13.437
Resultado por operaciones de ON propias	-	60.994
Total ingresos financieros	591.787	108.018

7. COSTOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2022	01-01-2021
	al 31-03-2022	al 31-03-2021
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	789.481	655.314
Diferencia de cambio, neta	515.482	775.712
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	154.375	162.415
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	44.571	75.180
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	37.717	6.002
Honorarios profesionales	2.755	2.697
Otros impuestos	312	256
Resultado por tenencia de FCI	-	89.978
Diversos	427	1.185
Total costos financieros	1.545.120	1.768.739

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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


	3 meses	
	01-01-2022 al 31-03-2022	01-01-2021 al 31-03-2021
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	401.833	103.494
Impuesto a las ganancias del periodo	401.833	103.494

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 periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2022 y 2021, es la siguiente:

	3 meses	
	01-01-2022 al 31-03-2022	01-01-2021 al 31-03-2021
Resultado antes de Impuestos	(1.494.359)	(879.274)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	30%
Impuesto a las ganancias	523.026	263.782
Gastos no deducibles impositivamente	(121.193)	(334.669)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	-	174.381
Cargo por impuesto a las ganancias del periodo	401.833	103.494

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

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

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 3 meses finalizado el	
	31-03-2022	31-12-2021	31-03-2022	31-03-2021
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	1.629.387	1.930.426	(301.039)	(449.184)
Valor actual de instrumentos financieros	83.348	86.098	(2.750)	(15.804)
Previsión de activo por impuesto diferido	(1.629.387)	(1.699.144)	69.757	-
Subtotal	83.348	317.380	(234.032)	(464.988)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(7.344.781)	(8.175.082)	830.301	237.193
Ajuste por inflación impositivo diferido	(652.095)	(817.188)	165.093	207.517
Otros ingresos diferidos	(620.786)	(252.922)	(367.864)	129.829
Gastos de préstamos diferidos	(25.868)	(33.895)	8.027	(6.034)
Diversos	305	(3)	308	(23)
Subtotal	(8.643.226)	(9.279.090)	636.866	568.482
Pasivo por impuesto diferido, neto	(8.559.877)	(8.961.710)	401.833	103.494

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	2022	2021
Al inicio del ejercicio	(8.961.710)	(7.287.990)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	401.833	(1.673.720)
Al cierre del período/ejercicio	(8.559.877)	(8.961.710)

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 ajustados por inflación):

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2018	2.086.917	2023
2019	1.975.790	2024
2020	1.201.380	2025
	<u>5.264.087</u>	

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 31 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Ajuste por inflación impositivo

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

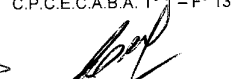
- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;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

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 4.655.391 y ha sido considerada en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido, por este concepto por 1.629.387. De acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad se ha constituido una previsión por el mismo importe.


9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES


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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	421.852	449.601
Anticipos de alquiler	10.098	11.721
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(21.100)</u>	<u>(24.125)</u>
	<u>410.850</u>	<u>437.197</u>
Corriente		
Anticipos de alquiler	<u>508</u>	<u>589</u>
	<u>508</u>	<u>589</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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	33.893.313	41.636.661
Gastos capitalizados	19.129	243.973
Pérdida por revaluó	<u>(2.287.691)</u>	<u>(7.987.321)</u>
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>31.624.751</u>	<u>33.893.313</u>

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	7.157.593	7.677.371
Parque Pilar	6.995.406	7.513.195
Parque Esteban Echeverría	5.831.577	6.265.367
Parque Pacheco	<u>5.038.411</u>	<u>5.411.346</u>
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	25.022.987	26.867.279
Parque Mercado Central	3.887.903	4.156.007
Parque Ciudad	<u>2.713.861</u>	<u>2.870.027</u>
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	6.601.764	7.026.034
Total	<u>31.624.751</u>	<u>33.893.313</u>

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios


Enfoque de Mercado


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


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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	82.500	84,8	764,0	91,1	764,0
Parque Esteban Echeverría	70.100	83,7	754,0	89,9	754,0
Parque Tortugas	75.400	95,0	856,0	102,1	856,0
Parque Pacheco	59.800	84,3	759,0	90,5	759,0

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2021 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.


Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados


Flujo de fondos descontados

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 31 de diciembre de 2021 ("WACC")
Parque logístico	Flujo de fondos descontado	15,31%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
Al 31 de marzo de 2022	(393.953)	443.815

Parque Mercado Central

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


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

Con relación a la etapa 3, la Sociedad asumió la obligación combinada que 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. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, la Sociedad está negociando con la CMCBA modificaciones a los términos del contrato que incluyen en otras, la extensión del plazo para la ejecución de las obras antes mencionadas por entre uno y dos años, a cambio de ajustar el canon mensual de la concesión.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

Parque Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soidati. 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).

	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
		31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021	ARS (miles)	USD	ARS (miles)
Parque Mercado Central	74.700	52,03	468,68	51,78	466,47
Parque Ciudad	41.300	66,01	594,67	65,78	592,58

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo al inicio del ejercicio	803.814	879.225
Gastos capitalizados (costo de construcción)	97.001	99.411
Otros gastos capitalizados	2.594	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	477.742	-
Pérdida por revalúo	(90.165)	(174.822)
Saldo al cierre del período/ejercicio	1.290.986	803.814

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Tortugas	661.634	160.785
Parque Esteban Echeverría	194.565	208.966
Parque Pacheco	30.739	404
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	886.938	370.155
Parque Mercado Central	385.033	415.160
Depósito urbano Maza	19.015	18.499
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	404.048	433.659
Total	<u>1.290.986</u>	<u>803.814</u>

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

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 y durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron de 6.492 y 1.200, 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 GCABA resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo al inicio del ejercicio	3.207.558	3.819.583
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	(477.742)	-
Pérdida por revalúo	(188.131)	(612.025)
Saldo al cierre del período/ejercicio	2.541.685	3.207.558

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

Área terreno (m ²) al	Valor razonable por m ²					
	31 de marzo de 2021		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pacheco	95.357	95.357	12,5	113,0	13,5	113,0
Parque Pilar	130.684	130.684	6,7	60,0	7,2	60,0
Parque Esteban Echeverría	67.943	67.943	7,0	63,0	7,5	63,0
Parque Tortugas	-	33.559	13,2	119,0	14,2	119,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	1.196.133	10.775	1.284.669	10.775
Parque Pilar	870.429	7.841	934.857	7.841
Parque Esteban Echeverría	475.123	4.280	510.290	4.280
Parque Tortugas	-	-	477.742	4.007
	2.541.685	22.896	3.207.558	26.903

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Las valuaciones al 31 de diciembre de 2021 fueron efectuadas por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. Las mismas no se actualizaron por no haberse producido cambios significativos en las valuaciones al 31 de marzo de 2022; solamente en el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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


	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Parque Pilar	7.865.836	8.448.052
Parque Tortugas	7.796.973	8.303.065
Parque Esteban Echeverría	6.501.276	6.984.637
Parque Pacheco	6.263.366	6.696.243
Parque Mercado Central (1)	4.268.227	4.565.702
Parque Ciudad (1)	2.713.229	2.864.382
Depósito urbano Maza (2)	19.015	18.500
Subtotal	<u>35.427.922</u>	<u>37.880.581</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	29.500	24.104
Total	<u>35.457.422</u>	<u>37.904.685</u>


- (1) Parque sobre terrenos concesionados valuados a través de flujos de fondos descontados.
(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terrenos concesionados.

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Edificios sobre terrenos propios	20.623.481	22.048.468
Edificios sobre terrenos concesionados	6.981.455	7.430.083
Terrenos construidos y en construcción	5.281.301	5.194.472
Terrenos para futuros desarrollos	2.541.685	3.207.558
Anticipos de obra y otros gastos de capital	29.500	24.104
	<u>35.457.422</u>	<u>37.904.685</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

e) Medición de Valor Razonable


Técnicas de valuación utilizadas


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

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	70.9 – 93.9	639,0 – 846,0
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	9.1 – 14.4	82,4 – 129,4
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	68.4 – 93.2	616,0 – 840,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	5.8 – 7.5	52,5 – 67,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	82.6 – 109.6	744,0 – 987,0
Parque Tortugas (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	10.0 – 15.2	89,9 – 136,8

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	78.7 – 93.6	709,0 – 843,0
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	6.0 – 8.9	54,5 – 80,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	51.35 – 52.71	462,6 – 474,8
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	65.3 – 66.7	588,1 – 601,2

Descripciones y definiciones

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

Enfoque de mercado

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones y ofertas de venta comparables. La unidad de comparación aplicada por el valuador es el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2021 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Flujos de fondos descontados

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

Precio por metro cuadrado (terreno)

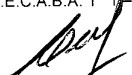
Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	11.120	11.431
Aumentos (1)	-	3.311
Amortización (Anexo B)	(927)	(3.622)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>10.193</u>	<u>11.120</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	131.706	160.510
Aumentos	2.109	17.699
Valor residual de las bajas	-	(269)
Depreciación (Anexos A y B)	(11.702)	(46.234)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>122.113</u>	<u>131.706</u>


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


13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	3.821
Crédito por impuesto a las ganancias	46.320	47.034
Valor actual créditos fiscales	(31.048)	(20.098)
	<u>18.564</u>	<u>30.757</u>
Corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	42.027	170.790
Créditos fiscales	19.352	-
Otros diversos	3.737	9.436
Valor actual créditos fiscales	(20.641)	(20.202)
	<u>44.475</u>	<u>160.024</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 7 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES (Cont.)

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

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

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	308.119	262.499
Previsión para deudores incobrables	(919)	(48)
	<u>307.200</u>	<u>262.451</u>


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


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

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No vencidas	207.601	160.653
Vencidas hasta 30 días	33.375	69.888
Vencidas entre 30-60 días	11.828	8.019
Vencidas entre 60-180 días	43.148	23.089
Vencidas entre 180-365 días	11.248	802
Vencidas a más de 365 días	919	48
	<u>308.119</u>	<u>262.499</u>
Previsión para deudores incobrables	(919)	(48)
	<u>307.200</u>	<u>262.451</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(48)	(775)
Utilización de previsión	-	566
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	(891)	(53)
Recupero de previsión	-	61
RECPAM	20	153
Saldo al cierre del ejercicio	<u><u>(919)</u></u>	<u><u>(48)</u></u>

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	324	331
	<u><u>324</u></u>	<u><u>331</u></u>


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

14.3 Deudas financieras

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.1.1)	6.150.837	6.406.332
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.1.2)	4.234.936	4.675.208
Arrendamientos (Nota 23)	158.580	192.195
	<u><u>10.544.353</u></u>	<u><u>11.273.735</u></u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.1.1)	1.739.928	1.806.186
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.1.2)	517.064	557.642
Arrendamientos (Nota 23)	33.980	39.140
	<u><u>2.290.972</u></u>	<u><u>2.402.968</u></u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(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>
2022 ⁽¹⁾	2.179.136
2023	3.801.849
2024	3.399.626
2025	501.451
2026	499.797
En adelante	2.527.242
	12.909.101

(1) Por el período de 9 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2022.

14.3.1 Obligaciones negociables

14.3.1.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de marzo de 2022			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 4	ARS	4,49%	5,26%	14-07-2022	15.845.889 ⁽¹⁾	1.725.617	16.357	(1.679)	1.740.295
Clase 5	USD	6,25%	7,11%	04-06-2023	6.622.661 ⁽²⁾	735.181	3.879	(4.923)	734.137
Clase 6	ARS	2,48%	2,94%	24-08-2024	26.576.111 ⁽¹⁾	2.894.138	7.177	(17.832)	2.883.483
Clase 7	ARS	4,49%	5,53%	15-06-2023	23.394.280 ⁽¹⁾	2.547.637	5.084	(19.871)	2.532.850
						7.902.573	32.497	(44.305)	7.890.765


(1) Importes expresados en UVAs.

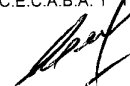
(2) La Sociedad tenía en cartera al 31 de marzo de 2022 USD 1.254.091 de V/N de ONs Clase 5, que se encuentran neteadas del Capital expuesto en esta tabla.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 estaban comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y dio cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

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.

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

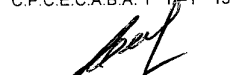
El 22 de marzo de 2021, se produjo el vencimiento del préstamo de las ON Clase 5 por un valor nominal de USD 6.795.752 que la Sociedad había otorgado a terceros no vinculados. El préstamo había sido renovado/extendido en 2 oportunidades, el 2 de febrero de 2021 y el 22 de febrero de 2021. El 30 de marzo de 2021 y el 8 de noviembre de 2021, la Sociedad realizó operaciones de venta en el mercado secundario por un valor nominal de USD 1.000.000 y USD 4.541.661, respectivamente de estas ON Clase 5. Al 31 de marzo de 2022 las obligaciones negociables Clase 5 en cartera que ascienden a un valor nominal de USD 1.254.091 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 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 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

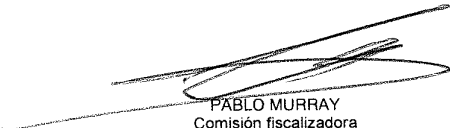
El 7 de julio de 2020, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 4, por un monto de hasta 41.704.442 UVAs (equivalente a 2.300.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 14 de julio de 2020 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 4 por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


El 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.

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

El 10 de junio de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 7 por un monto de hasta 23.648.068 UVAs (equivalente a 1.870.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija a ser integradas únicamente con ON Clase 4, y con la relación de canje de 1,0451 UVA de valor nominal de ON Clase 7 por cada 1 UVA de valor nominal de ON Clase 4. La Sociedad emitió estas ON el 15 de junio de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: ON Clase 7 por 23.394.280 UVAs integradas en especie con 23.045.078 UVAs de ON Clase 4, precio de la emisión 102,95% del valor nominal, con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 15 de junio de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	31 de marzo de 2022	
								Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	19.024.390	2.111.898	13.318	(13.098)	2.112.118
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	19.024.390	2.111.898	13.473	(13.098)	2.112.273
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	4.756.098	527.974	2.910	(3.275)	527.609
					42.804.878	4.751.770	29.701	(29.471)	4.752.000


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

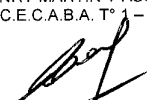
Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés “Note Purchase Agreement” para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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


Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el First Republic por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de marzo de 2022 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 378.763). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente.

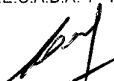
14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Deudas comerciales	59.659	24.435
Provisiones para gastos	65.340	37.214
Deudas por obras en construcción	6.799	14.404
	<u>131.798</u>	<u>76.053</u>

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.5 Valores razonables

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

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros				
Otros activos	561.752	596.423	561.752	596.423
Depósitos en garantía	378.763	406.799	378.763	406.799
Créditos por ventas	307.200	262.451	307.200	262.451
Inversiones transitorias	5.828.672	5.614.586	5.828.672	5.614.586
Efectivo y equivalentes (1)	40.011	98.755	40.011	98.755
Pasivos financieros				
Deudas financieras	12.835.325	13.676.703	13.239.716	13.601.501
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	131.798	76.053	131.798	76.053
Depósitos en garantía	400.752	425.476	400.752	425.476
Otros pasivos	324	331	324	331
Deudas con partes relacionadas	1.886.687	1.979.903	1.886.687	1.979.903


(1) De los cuales 4.193 y 9.412 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	561.752	-
Depósitos en garantía	378.763	-
Créditos por ventas	307.200	-
Inversiones transitorias	5.828.672	-
Efectivo y equivalentes	40.011	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	7.486.373	5.753.343
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	131.798	-
Depósitos en garantía	-	400.752
Otros pasivos	324	-
Deudas con partes relacionadas	1.886.687	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	596.423	-
Depósitos en garantía	406.799	-
Créditos por ventas	262.451	-
Inversiones transitorias	5.614.586	-
Efectivo	98.755	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	8.287.722	5.313.779
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	76.053	-
Depósitos en garantía	-	425.476
Otros pasivos	331	-
Deudas con partes relacionadas	1.979.903	-

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

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


Nivel 1:

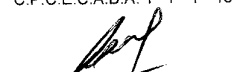
- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	561.752	596.423
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	12.300	16.912
Gastos de alquiler a devengar	2.343	2.859
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	1.388	1.490
Diversos	22.704	12.837
	<u>600.487</u>	<u>630.521</u>
Corriente		
Seguros a devengar	16.722	847
Derecho a uso oficinas (Nota 24)	14.118	15.355
Gastos pagados por adelantado	5.538	4.502
Gastos de alquiler a devengar	958	1.112
	<u>37.336</u>	<u>21.816</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 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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

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

16. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

16.1. Inversiones transitorias

<u>Denominación y características</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión	5.703.784	5.465.552
Money Market Banco First Republic (a)	124.888	149.034
Total	5.828.672	5.614.586

a) En moneda extranjera. Anexo C.

16.2. Otros activos financieros


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

La inversión se materializará a través de la suscripción de dos SAFE, la primera de ellas, ocurrida el 27 de enero de 2022 por 13.943 equivalente a USD 120.000, y la segunda suscripción de SAFE, por los restantes USD 80.000 sujeto al cumplimiento de determinadas métricas establecidas en el acuerdo. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios dichas métricas se encuentran verificadas, razón por la cual, el segundo desembolso por 8.881 correspondiente a la suscripción del segundo SAFE se encuentra provisionado.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Corriente		
Retenciones a pagar	15.222	14.122
Impuesto al valor agregado a pagar	-	89.292
Diversos	2.273	551
	<u>17.495</u>	<u>103.965</u>

18. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efectivo en bancos	39.928	98.658
Efectivo en caja	83	97
	<u>40.011</u>	<u>98.755</u>

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Provisión bonus	62.757	42.283
Provisión vacaciones	30.233	32.372
Sueldos y cargas sociales a pagar	19.474	14.276
	<u>112.464</u>	<u>88.931</u>

Derechos de apreciación de acciones

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


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

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

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró nuevos acuerdos SAR con ciertos funcionarios y empleados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotas partes de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Al 31 de marzo de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encuentra totalmente devengada.

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

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

	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Al inicio del ejercicio	263.089	234.591
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	-	28.498
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>263.089</u>	<u>263.089</u>

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

20. CAPITAL SOCIAL

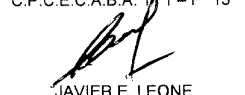
La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-03-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>

Al 31 de marzo de 2022, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 – Fº 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 312 – Fº 49


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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


	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	324	331
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	1.777.688	1.909.313
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	<u>108.999</u>	<u>70.590</u>
Total	<u>1.887.011</u>	<u>1.980.234</u>
	01-01-2022	01-01-2021
	al 31-03-2022	al 31-03-2021
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(44.571)	(75.180)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(340)	(448)
	<u>(44.911)</u>	<u>(75.628)</u>


21.1. Obligaciones negociables privadas


Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos diferidos, netos	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	13-05-2022	2.700.000	299.726	19.995	-	319.721
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	13-05-2022	3.250.000	360.783	24.068	-	384.851
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	13-05-2022	2.050.000	227.571	15.181	-	242.752
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	13-05-2022	4.000.000	444.040	29.622	-	473.662
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	13-05-2022	2.000.000	222.020	14.811	-	236.831
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	13-05-2022	1.349.210	149.733	4.166	-	153.899
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	29-09-2022	666.288	73.943	1.156	(128)	74.971
					16.015.498	1.777.816	108.999	(128)	1.886.687

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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

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

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

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

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

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

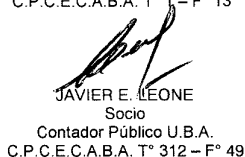
Desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 al 13 de mayo de 2022.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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.

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

21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

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

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

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2022</u> <u>al 31-03-2022</u>	<u>01-01-2021</u> <u>al 31-03-2021</u>
Beneficios de corto plazo	(58.969)	(45.882)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(58.969)	(45.882)

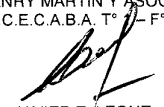
Los montos informados en el cuadro precedente corresponden a las compensaciones devengadas durante el período informado y relacionadas con el personal administrativo clave.

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.

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 – F° 13

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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS

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

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

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


Al 31 de marzo de 2022 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 9,18% en dólares.

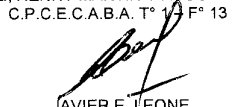
El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su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

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

Año	Monto
2022 (restante)	25.799
2023	31.669
2024	18.127
2025	14.090
2026	12.436
En adelante	90.439
	192.560

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 113 F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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
2022 (restante)	2.792.707
2023	3.375.735
2024	3.033.456
2025	2.719.318
2026	2.453.709
En adelante	4.285.584
	18.660.509

24. GARANTÍAS


La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de marzo de 2022:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (ex OPIC) (mencionado en la Nota 14.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el Banco First Republic.
- una garantía de cumplimiento equivalente a hasta USD 1.155.560 en virtud de los compromisos de inversión sobre la etapa 3 del contrato de concesión con el CMCBA.
- una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)


25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Excepto por lo mencionado en la Nota 22, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2022 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11-05-2022
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 13 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente


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

Anexo A

Cuenta principal	2022				Al cierre del período/ ejercicio
	Valores de origen				
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas		
Mejoras de oficina	59.370	127	-	-	59.497
Instalaciones	150.369	1.264	-	-	151.633
Equipos	23.340	305	-	-	23.645
Maquinarias y herramientas	23.943	413	-	-	24.356
Totales 31-03-2022	257.022	2.109	-	-	259.131
Totales 31-12-2021	240.373	17.699	(1.050)	-	257.022

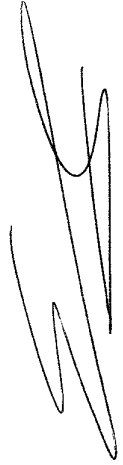
Cuenta principal	2022				Al cierre del período/ ejercicio	Neto resultante
	Depreciaciones					
	Al comienzo del ejercicio	Bejas	Del período/ ejercicio (Anexo B)	Al cierre del período/ ejercicio		
Mejoras de oficina	24.305	-	3.016	27.321	32.176	35.065
Instalaciones	69.884	-	6.576	76.460	75.173	80.485
Equipos	15.961	-	1.113	17.074	6.571	7.379
Maquinarias y herramientas	15.166	-	997	16.163	8.193	8.777
Totales 31-03-2022	125.316	-	11.702	137.018	122.113	
Totales 31-12-2021	79.863	(781)	46.234	125.316		131.706

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1.05.2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° - F° 13


 JAVIER E. LEONE
 Socio

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


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora



EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente


PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES
FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	3 meses del 01-01 al 31-03				Total	
	2022			Total		2021
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración			Total
Sueldos y cargas sociales	8.256	17.926	77.794	103.976	94.349	
Electricidad, gas y comunicaciones	69.461	-	101	69.562	44.407	
Impuesto sobre ingresos brutos	-	43.443	-	43.443	48.656	
Otros impuestos y tasas	30.975	371	6.506	37.852	36.794	
Gastos de mantenimiento	33.615	-	415	34.030	36.389	
Vigilancia y seguridad	25.660	-	-	25.660	28.124	
Honorarios	1.801	1.098	16.346	19.245	16.427	
Alquileres	7.492	-	4.412	11.904	16.751	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.790	-	7.912	11.702	11.496	
Seguros	5.617	-	-	5.617	8.539	
Beneficios al personal	198	7	1.669	1.874	1.367	
Movilidad, viáticos y representación	176	-	1.164	1.340	741	
Promoción y publicidad	-	1.073	-	1.073	422	
Amortización de activos intangibles	48	-	879	927	888	
Incobrables	-	891	-	891	-	
Responsabilidad social empresarial	-	727	-	727	612	
Gastos bancarios	-	-	713	713	810	
Diversos	1.844	166	1.025	3.035	3.569	
Total al 31-03-2022	188.933	65.702	118.936	373.571		
Total al 31-03-2021	174.358	60.320	115.663		350.341	

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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

Anexo C


	2022			2021	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
Activo					
Activo no corriente					
Depósitos en garantía	USD	3.197	111,01	354.929	381.201
Otros activos	USD	5.073	111,01	563.140	597.913
Total del activo no corriente		8.270		918.069	979.114
Activo corriente					
Efectivo	USD	38	111,01	4.193	9.412
Inversiones transitorias	USD	1.125	111,01	124.888	149.034
Depósitos en garantía	USD	215	111,01	23.834	25.598
Otros activos	USD	-	111,01	-	227
Total del activo corriente		1.378		152.915	184.271
Total del activo		9.648		1.070.984	1.163.385
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	45.037	111,01	4.999.590	5.500.510
Depósitos	USD	2.875	111,01	319.158	341.319
Total del pasivo no corriente		47.912		5.318.748	5.841.829
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	4.693	111,01	520.942	561.806
Depósitos	USD	-	111,01	-	-
Remuneraciones y cargas sociales	USD	565	111,01	62.757	42.283
Deudas con partes relacionadas	USD	16.997	111,01	1.886.815	1.980.137
Total del pasivo corriente		22.255		2.470.514	2.584.226
Total del pasivo		70.167		7.789.262	8.426.055
Posición neta		(60.519)		(6.718.278)	(7.262.670)


(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2022.

USD: dólar estadounidense.


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 11-05-2022
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


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


EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

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 tres meses finalizado al 31 de marzo de 2022 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

(i) *Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos tres meses finalizados el 31 de marzo de 2022 y 2021;*

(ii) *Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021;*

(iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2022 y 2021;*

(iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 y 2021, y*

(v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022.*

II. ALCANCE DEL EXAMEN

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 11 de mayo de 2022. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

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

III. CONCLUSIÓN

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

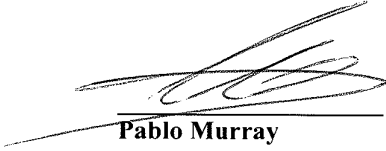
- (i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, normativa de aplicación y las Normas CNV;
- (ii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y
- (iii)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



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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2022.

Por la **Comisión Fiscalizadora**:



Pablo Murray

Plaza Logística S.R.L.

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2022 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

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

Si bien a nivel mundial la pandemia del COVID iniciada a fines del año 2019 continúa vigente, sus efectos en la actividad económica fueron reduciéndose durante la segunda parte del año 2021 e inicios del año 2022. A nivel local, el Gobierno Argentino estableció, desde marzo de 2020, distintas medidas de aislamiento las cuales fueron disminuyendo considerablemente, hasta llegar a un nivel mínimo de restricciones en la actualidad. No obstante ello, la Gerencia de la Sociedad continúa monitoreando la evolución de la pandemia y tomando medidas con el objetivo de cuidar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

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

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

- El 30 de marzo de 2022 se firmó una adenda al contrato de locación con ABB, actual inquilino en el parque Esteban Echeverría -Nave 2-, mediante la cual se modifican ciertas condiciones al contrato original, entre otros, disminuyendo el área rentada de 14.996 m² a 12.532 m².

Plaza Logística S.R.L.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

- El 2 de mayo de 2022 se firmó un contrato de locación con Logispack S.A. ("Enviopack") para ocupar un espacio de 9.116 m² en nuestro parque Esteban Echeverría a partir del 1 de mayo de 2022 por un lapso de 3 años.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2021, 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	6.281.528	5.865.937	2.866.891	1.981.979	3.706.474
Activo no corriente	36.586.628	46.129.663	49.955.122	51.019.914	28.730.894
Total del activo	42.868.156	51.995.600	52.822.013	53.001.893	32.437.368
Pasivo corriente	4.499.984	3.710.068	7.660.078	7.437.328	3.049.117
Pasivo no corriente	19.560.453	21.491.467	16.815.453	15.989.232	10.131.911
Total del pasivo	24.060.437	25.201.535	24.475.531	23.426.560	13.181.028
Patrimonio neto total	18.807.719	26.794.065	28.346.482	29.575.333	19.256.340

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 416 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 854 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 78 millones, incremento en 9 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 374 millones, menor saldo en efectivo y equivalentes por 131 millones, y por un menor saldo en otros activos por 20 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 2.999 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 3.369 millones, mayor saldo en otros activos por 20 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 15 millones, incremento en 15 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 269 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 151 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 885 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.465 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 380 millones (208 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 12 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 396 millones, disminución de 391 millones de depósitos en garantía (113 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente) y por un menor saldo de créditos por ventas de 185 millones.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.724 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 1.835 millones, menores saldos de efectivo y equivalentes por 545 millones,

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

menor saldo de créditos fiscales por 31 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de depósitos en garantía por 391 millones (149 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 289 millones e incremento en otros activos por 7 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2022 respecto a la misma fecha del año anterior por 9.543 millones está dada principalmente por: una disminución de 9.468 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 266 millones, disminución de 32 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 187 millones en depósitos en garantía, mayor saldo de inversiones en otros activos financieros por 23 millones y por un mayor saldo de créditos fiscales por 13 millones.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2021 respecto a la misma fecha del año anterior por 3.825 millones está dada principalmente por: una disminución de 3.462 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 254 millones, menor saldo en otros activos de 106 millones, disminución de 20 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 17 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 31 de marzo de 2020 respecto a la misma fecha del año anterior por 1.065 millones está dada principalmente por: una disminución de 1.998 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 277 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros activos de 954 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 151 millones, además de un incremento de 105 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

El incremento del activo no corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 22.289 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 22.438 millones, aumento de créditos fiscales por 222 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por 26 millones y de activos intangibles por 12 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 210 millones, y por la disminución de depósitos en garantía por 199 millones.

La disminución del pasivo al 31 de marzo de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.141 millones está dado principalmente por: menores deudas financieras por 1.301 millones, menores deudas con partes relacionadas por 1.194 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 103 millones, y menor deuda por cargas fiscales por 10 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de impuesto diferido por 1.375 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 39 millones y por el incremento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1 millón.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 726 millones está dado principalmente por: mayores deudas financieras por 1.002 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 246 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 66 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 302 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 187 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 73 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 16 millones y menor deuda por cargas fiscales por 10 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.049 millones está dado principalmente por: el incremento de deudas con partes

Plaza Logística S.R.L.

relacionadas por 2.834 millones, mayores deudas financieras por 1.169 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 102 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 36 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 5 millones y mayor saldo de cargas fiscales por 3 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.100 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 10.246 millones está dado principalmente por: el incremento de deudas financieras por 6.317 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 3.201 millones, mayores deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 586 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 114 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 101 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 73 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2022 disminuyó en 7.986 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2021 al 31 de marzo de 2022 en 6.491 millones, la disminución en la reserva facultativa de 1.523 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 28 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 1.552 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 2.366 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 766 millones, en la reserva legal de 40 millones y en otras reservas por 8 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 1.229 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 8.347 millones, parcialmente compensado por el incremento en la reserva facultativa de 6.715 millones, en la reserva legal de 364 millones y en otras reservas por 39 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2019 se incrementó en 10.319 millones en comparación a la misma fecha del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos a saber: por el incremento resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al 31 de marzo de 2019 por 8.069 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 2.158 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 92 millones.

Plaza Logística S.R.L.

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

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(1.826.332)	(576.338)	(506.556)	1.900.758	1.070.119
RECPAM	1.285.306	1.357.785	964.179	1.429.770	228.051
Resultados financieros	(953.333)	(1.660.721)	(1.385.699)	(1.636.679)	(397.197)
Impuesto a las ganancias del período	401.833	103.494	188.987	(359.094)	(375.933)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(1.092.526)	(775.780)	(739.089)	1.334.755	525.040

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se incrementó en 1.250 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.152 millones, menor ganancia bruta por 30 millones, mayores otros gastos operativos netos por 60 millones, mayores gastos de comercialización por 5 millones y por mayores gastos de administración por 3 millones.

La pérdida operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 70 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 91 millones, mayores gastos de administración por 68 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 31 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 120 millones.

El resultado operativo del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 2.407 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.763 millones, mayores gastos de comercialización por 7 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 299 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos netos por 64 millones.

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 831 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 499 millones, el incremento en la ganancia bruta por 329 millones, menores gastos operativos netos por 26 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración y comercialización por 23 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 fue 72 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de menores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la mayor inflación entre ambos períodos (16,07% vs. 12,95%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 394 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 466 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (7,80% vs. 11,78%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 1.202 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (11,78% vs. 6,66%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 707 millones principalmente como consecuencia de: mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 645 millones, menor pérdida por diferencia de cambio por 260 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 31 millones y una menor pérdida por intereses sobre préstamos por 8 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 134 millones, menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por 61 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 32 millones y por una menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 10 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 275 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 250 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 116 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 97 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 28 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 169 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 32 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 8 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 4 millones (Clase V para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase I para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 3 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 251 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 379 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 107 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamo en UVAs por 95 millones, una ganancia por recompra de ON Clase I por 56 millones y mayores intereses ganados por 5 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por operaciones con inversiones transitorias por 254 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 90 millones y una pérdida de 47 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior aumentó 1.239 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 810 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 306 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 143 millones, mayores intereses sobre préstamos por 15 millones, parcialmente compensado con una menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 18 millones, menor ganancia por 12 millones

Plaza Logística S.R.L.

por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 5 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior aumentó 298 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 85 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior aumentó en 548 millones como consecuencia de la mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 17 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

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

	Por el período de tres meses finalizado el				
	31-03-2022	31-03-2021	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	816.810	954.106	837.358	200.174	854
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(597.071)	(3.957.724)	(73.322)	(2.319.400)	(863.954)
Fondos (aplicados a) generados en las actividades de financiación	(272.091)	2.906.651	(494.291)	1.087.464	909.613
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(52.352)	(96.967)	269.745	(1.031.762)	46.513

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 137 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 97 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) mayor aumento en los activos operativos por 111 millones (compuesto por la menor disminución de 122 millones en créditos fiscales, el mayor aumento de 31 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el menor aumento de 42 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 71 millones (compuesta por el mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 87 millones, mayor aumento en la provisión para contingencias por 52 millones, mayor aumento de deudas comerciales y otras

Plaza Logística S.R.L.

cuentas por pagar y de deudas con partes relacionadas de 11 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de 77 millones en cargas fiscales y por el menor aumento de 2 millones en depósitos y anticipos de clientes).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 117 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 53 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 116 millones (compuesto por una mayor disminución de 102 millones en créditos fiscales y de un menor aumento de 36 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por el mayor aumento de 22 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 52 millones (compuesta por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 74 millones, menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 29 millones, mayor disminución en deudas con partes relacionadas por 3 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 42 millones, y por el mayor aumento de 12 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 637 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 341 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un menor aumento en los activos operativos por 423 millones (compuesto por un menor aumento de 372 millones de créditos fiscales y de 104 millones de créditos por ventas, compensado por un menor aumento de 53 millones en otros créditos), parcialmente compensado por (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 127 millones (compuesto por el menor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 82 millones, menor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 22 millones, de depósitos y en anticipos de clientes por 20 millones y de 3 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 199 millones, principalmente explicado por: (a) la variación positiva de 259 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento de pasivos operativos por 62 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 62 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 48 millones, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 42 millones y menor aumento de cargas fiscales por 6 millones), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de activos operativos por 122 millones (compuesto por el mayor aumento de créditos por ventas por 157 millones, menor disminución de otros créditos por 48 millones y un mayor aumento de créditos fiscales por 33 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución de otros activos por 116 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 3.361 millones explicado por: menores pagos por inversiones transitorias por

Plaza Logística S.R.L.

3.497 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 2 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 118 millones y por pagos por inversiones permanentes por 20 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.884 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 4.292 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 363 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 45 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 2.246 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.821 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 458 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 33 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.455 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 855 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 115 millones, mientras que al 31 de marzo de 2019 se habían recibido cobros por 740 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 584 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 14 millones y mayores pagos por compra de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 2 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.179 millones explicado por: menores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 2.926 millones y de préstamos con partes relacionadas por 196 millones, mayores pagos de préstamos por 123 millones y mayores pagos por arrendamientos por 1 millón, parcialmente compensado por menores pago de intereses y gastos de préstamos por 52 millones y el menor incremento en los depósitos en garantía por 15 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 3.401 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 2.928 millones y de préstamos con partes relacionadas por 195 millones, menores pagos de préstamos por 284 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 12 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 16 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 2 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.582 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.593 millones, mayores pagos de arrendamientos por 9 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 17 millones y por la liberación de depósito en garantía por 3 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron 178 millones explicado por: las mayores integraciones de capital por 578 millones, la liberación de depósitos en garantía por 26 millones, parcialmente compensado por mayores montos

Plaza Logística S.R.L.

pagados por servicio de deuda por 271 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 129 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 26 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de				
	2022	2021	2020	2019	2018
	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,40	1,58	0,37	0,38	1,22
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,78	1,06	1,16	1,26	1,46
Activo no corriente/Total del Activo	0,85	0,89	0,95	0,96	0,89
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,05)	(0,03)	(0,03)	0,05	0,03

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2022.

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

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2022
Total de hectáreas	113,25
M ² de depósito alquilable	403.867
M ² de depósito en desarrollo ⁽¹⁾	21.887
M ² de Landbank ⁽²⁾	201.784
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	16

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

(2) Expresado en m² desarrollables

Plaza Logística S.R.L.

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

Si bien a nivel mundial la pandemia del COVID iniciada a fines del año 2019 continúa vigente, sus efectos en la actividad económica fueron reduciéndose durante la segunda parte del año 2021 e inicios del año 2022. A nivel local, el Gobierno Argentino estableció, desde marzo de 2020, distintas medidas de aislamiento las cuales fueron disminuyendo considerablemente, hasta llegar a un nivel mínimo de restricciones en la actualidad. No obstante ello, la Gerencia de la Sociedad continúa monitoreando la evolución de la pandemia y tomando medidas con el objetivo de cuidar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

En lo que va del año, la pandemia no ha afectado la operación de los parques y la totalidad de los clientes de la Sociedad han estado operando con normalidad, respetando los protocolos vigentes.

Pese a ello y si bien la economía argentina creció más del 10% durante el año 2021 comparado con la caída del 9,9% ocurrida durante el año 2020, la evolución del negocio y del país probablemente esté marcada para el año 2022 con cierta incertidumbre y volatilidad macroeconómica, principalmente, producto del proceso inflacionario actual (la inflación acumulada del primer trimestre de 2022 fue del 16,07%) y por cuestiones políticas del país, entre las cuales se destaca la renegociación del acuerdo con el Fondo Monetario Internacional ("FMI") llevada a cabo durante el primer trimestre de 2022 y, en menor medida, por la evolución de la situación epidemiológica.

En lo que respecta al plano internacional, la situación resultante del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, el aumento en los precios de los commodities experimentado en el primer trimestre de 2022 y la escalada de la inflación en Estados Unidos, la cual según datos del mes de marzo de 2022 se encuentra en 8,5% anualizada, sumado a la suba de tasas de interés por parte de la Reserva Federal Estadounidense, genera un clima de cierta inestabilidad e incertidumbre macroeconómica a nivel global, del cual la Argentina no es ajena, y podrían afectar en cierta medida a la Sociedad.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2022.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2022

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 11/05/2022 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 31/03/2022 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. CUIT 30-65594238-2, intervenida por el Dr. JAVIER EMILIO LEONE. 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. JAVIER EMILIO LEONE
Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA T° 312 F° 49

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 declarando el siguiente código: vkaluwh

Legalización N° 721802

