

MEMORIA

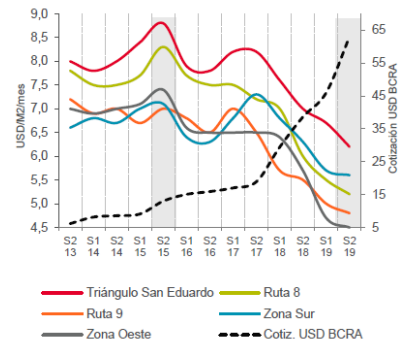
Información no cubierta por el informe del auditor

1. Contexto del mercado

Nota: Los párrafos contemplados en esta sección están basados en opiniones de equipos profesionales independientes a la Sociedad.

De acuerdo al informe “Marketbeat de Industrias S2 2019” confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en febrero de 2020, el último semestre de 2019 cierra con un importante cambio dado por la consolidación de Zona Sur como el segundo submercado en importancia, luego de Triángulo de San Eduardo (en Zona Norte), pero con la potencialidad de expansión por disponibilidad de suelo y mayor cercanía a la Ciudad de Buenos Aires, Aeropuerto y Puerto de Buenos Aires. Todas estas características de la Zona Sur son típicas de última milla y generan oportunidades de realizar operaciones fulfillment para e-commerce. En 2015 el submercado Sur representaba el 23% del inventario, mientras que al cierre de este semestre representa el 30%. Por su parte, el submercado del Triángulo de San Eduardo tuvo un descenso en la participación del stock, pasando del 55% al 45% medidos en el mismo período.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



La tasa de vacancia del segundo semestre de 2019 fue de 16,7% decir, un 26,4% más respecto al primer semestre del año. Esto se debe en parte a la conclusión de proyectos en la zona Sur que aún no han sido alquilados en su totalidad. A su vez se suman nuevas disponibilidades al mercado, producto de la retracción en la demanda de consumo, generando una menor necesidad de almacenaje. Un dato importante es que, dentro de la oferta disponible, el 27% se compone por naves de 20.000 a 30.000 m² y el 73% posee superficies menores a 20.000 m². Esta situación deja a un mercado no preparado para recibir demandas de alto volumen, las cuales deben ser canalizadas con la opción de construcción bajo contratos built to suit. Dentro de los ingresos más representativos se encuentran Plaza Logística Ciudad, Plaza Logística Mercado (destinado a Mercado Libre) y Plaza Logística Esteban Echeverría.

Los valores de alquiler siguen sin recuperarse en comparación al segundo semestre de 2015 cuando se produjo un pico máximo de USD8/m². El promedio ponderado en Zona Norte descendió un 10% llegando a USD5,6/m². Zona Oeste descendió 4% llegando a USD4,5/m² y Zona Sur cerró en USD5,6/m² lo que representa un descenso del 2%. Un factor para tener en cuenta en los próximos meses es la evolución en la cotización del dólar ya que es un componente de actualización en la mayoría de los contratos pesificados y que, ante la estabilidad de la moneda en los últimos meses puede comenzar un proceso de mayor depreciación en los valores locativos.

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (1)	NUMERO DE CENTROS LOGISTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION META ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (ARS / M ² /MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)
Triángulo San Eduardo	976.677	27	104.858	10,7%	26.698	66.228	275.000	\$380,80	\$6,20
Ruta 8	208.881	6	29.000	14%	29.178	0,00	154.737	\$327,60	\$5,20
Ruta 9	239.195	13	59.335	24,8%	- 31.759	58.850	15.000	\$302,40	\$4,80
ZONA NORTE	1.424.753	46	193.193	13,6%	24.117	125.078	444.737	\$352,80	\$5,60
Zona Sur	688.810	19	166.243	24,1%	26.417	43.512	167.240	\$352,80	\$5,60
Zona Oeste	64.000	4	5.045	7,9%	0,00	70.000	170.000	\$283,50	\$4,50
TOTAL	2.177.563	69	364.481	16,7%	50.534	238.590	781.977	\$352,50	\$5,60

2. Principales acontecimientos del Ejercicio 2019

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha entregado los siguientes depósitos (para ver las entregas con posterioridad al 31.12.2019 referirse a “*situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio*”):

- Tortugas: se ha entregado 12.050 m² al Grupo Mirgor, y aproximadamente 15.683 m² al Grupo Falabella (Sodimac). Este espacio es parte del segundo depósito de 40.355 m² que la Sociedad viene desarrollando en dicho Parque y cuya finalización se estima para mediados del año 2020.
- Ciudad: durante el tercer trimestre de 2019, la Sociedad ha finalizado la construcción de 41.395 m², de los cuales 14.013 m² son ocupados por DHL Global Forwarding y DHL Supply Chain. y, como se mencionará más adelante, los 27.382 m² restantes serán ocupados por OCASA.
- Mercado: Durante el tercer trimestre de 2019, la Sociedad ha finalizado la construcción de la totalidad del depósito desarrollado en el Parque Mercado, entregado en dos etapas a Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), totalizando una superficie de 74.727 m²

Con estas entregas (y finalizaciones de obra), la Sociedad cuenta con 392.625 m² de superficie de depósito alquilable, además de los 12.622 m² aun en desarrollo y los 221.708 m² disponibles como Landbank (para mayores detalles, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa).

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el año 2019:

- En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain para el Predio Ciudad por 3.098 m².
- En febrero de 2019 se entregó la primera etapa a Meli Log S.R.L (Mercado Libre) en Parque Mercado. En septiembre de 2019, se entregó la segunda etapa (expansión). En total Meli Log S.R.L (Mercado Libre) ocupa 74.727 m² en dicho Parque.
- En abril de 2019 se firmó un contrato de locación a 5 años para el Parque Ciudad con DHL Global Forwarding por aproximadamente 10.915 m².
- En mayo de 2019 se firmó un contrato de expansión con el Grupo Mirgor (Interclima) el cual aumentó la superficie alquilada en el predio Tortugas en 5.942 m² llevando de esta manera la superficie total alquilada a 12.050 m².
- En septiembre de 2019 se entregaron 36.513 m² adicionales a Meli Log S.R.L (Mercado Libre) para el Parque Mercado Central.
- En septiembre de 2019 se firmó un contrato de locación a 10 años con el Grupo Falabella (Sodimac) para el Parque Tortugas por aproximadamente 15.683 m².

Concesiones de tierra

Plaza Mercado:

El 24 de enero de 2018 la Sociedad firmó un contrato de concesión de obra con la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires por la concesión de 8,7 hectáreas, por un plazo de 30 años prorrogable 2 años más. En mayo de 2019, la Compañía celebró una adenda al referido contrato de concesión en virtud de la cual, entre otras, extendió el plazo de la concesión a 35 años, venciendo el plazo de la concesión el 12 de mayo de 2054.

Asimismo, el contrato de concesión contempló ciertas opciones de la Compañía para incorporar superficies adicionales del inmueble a la concesión por 58.048 m² (zona E2) y 66.032 m² (zona E3). En mayo de 2019, Plaza Logística ejerció las referidas opciones a través de la suscripción con la CMCBA de dos contratos de concesión adicionales, incorporando consecuentemente a la concesión original las superficies antes indicadas, también por un plazo de 35 años.

Financiamiento

Overseas Private Investment Corporation (“OPIC¹”)

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

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

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por veinte millones de dólares estadounidenses (USD 20.000.000) en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables es del 5,22% fija anual.

Préstamos con partes relacionadas:

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

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

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

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

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales y bajo el NPA suscripto con OPIC de fecha 22 de agosto de 2019.

Bono Verde:

El 12 de diciembre de 2019, Plaza Logística se convirtió en la primera Compañía del país en formar parte del Panel SVS (Bonos Sociales, Verdes y Sustentables) de ByMA. El primer Bono Verde incorporado al panel, consistió en el re-etiquetamiento de la Obligación Negociable Clase 1 de Plaza Logística, emitida en diciembre de 2017 y con vencimiento en diciembre de 2020, dentro del marco de su Programa Global de Obligaciones Negociables (“ON”) por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, autorizado el 1 de diciembre de 2017 por la Comisión Nacional de Valores (“CNV”).

El destino de los fondos de la Obligación Negociable Clase 1 fue la construcción de Naves Logísticas Triple “A” con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sustentables (ODS).

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

En enero de 2020 se firmó un contrato de locación a 10 años con OCASA para el Predio Ciudad por 27.382 m² . Con este cliente, Plaza Logística ocupó la totalidad de la nave desarrollada en dicho Predio.

Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2019

Estructura patrimonial comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):

	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Activo corriente	1.620.346	1.078.281	2.249.051
Activo no corriente	21.468.542	19.843.394	10.727.267
Total del activo	23.088.888	20.921.675	12.976.318
Pasivo corriente	3.678.805	3.133.261	1.073.155
Pasivo no corriente	7.219.098	6.620.751	4.093.889
Total del pasivo	10.897.903	9.754.012	5.167.044
Patrimonio neto total	12.190.985	11.167.663	7.809.274

El aumento en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 542 millones está dado principalmente por el aumento en las inversiones transitorias por 1.229 millones, aumento de créditos fiscales por 226 millones, aumento en otros créditos por 2 millones, parcialmente compensados por un menor saldo en caja por 741 millones, más la baja de la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 172 millones, además de 2 millones correspondientes a menor saldo de créditos por ventas.

La disminución en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior por 1.170 millones está dada principalmente por la baja en las inversiones transitorias por 1.133 millones, otros créditos por 454 millones, cuyo saldo al cierre del ejercicio anterior se encontraba compuesto por aportes de capital pendientes de integración, además de 47 millones correspondientes al menor saldo de créditos fiscales corrientes, parcialmente compensados por un mayor saldo en caja por 234 millones, más la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 172 millones que además de incrementar su saldo en 88 millones se reclasificó del activo no corriente, además de 52 millones correspondientes a mayor saldo de créditos por ventas y 6 millones de aumento en otros activos corrientes.

El incremento de 1.625 millones en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 está dado principalmente por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al ejercicio anterior por 1.249 millones, además de la variación en otros activos por 378 millones, aumento de los depósitos en garantía por 63 millones por la conformación del fondo de reserva requerido por el préstamos con OPIC, aumento de 32 millones por altas netas de depreciaciones/ amortizaciones de propiedad planta y equipo y activos intangibles, parcialmente compensado por la baja de 97 millones en créditos fiscales dada principalmente por su reclasificación a créditos fiscales corrientes.

El incremento de 9.117 millones en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior está dado principalmente por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al ejercicio anterior por 9.099 millones, además de la variación en créditos fiscales por 131 millones como consecuencia del aumento del crédito fiscal del impuesto al valor agregado por las inversiones en obras (propiedades de inversión) que realizó la Sociedad durante el ejercicio 2018 principalmente, mayor saldo de propiedad, planta y equipo por 10 millones y un aumento de activos intangibles de 5 millones, parcialmente compensados por la baja en depósitos en garantía por 83 millones debido a su reclasificación al activo corriente y la baja en 45 millones de otros activos mayoritariamente por la reclasificación de los gastos activados por el desarrollo del nuevo proyecto Plaza Ciudad a propiedades de inversión en construcción.

El aumento del pasivo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 545 millones está dado principalmente por: el aumento de las deudas con partes relacionadas por 1.170 millones como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables privadas, aumento de 559 millones en deudas financieras corrientes como

consecuencia de los vencimientos de las obligaciones negociables públicas y de cuotas de capital del préstamo sindicado en UVAs, aumento en el saldo de remuneraciones y cargas sociales por 42 millones y 3 millones de incremento en el saldo de cargas fiscales corrientes, parcialmente compensado por la baja en deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 1.222 millones producto principalmente de la baja de la deuda por la compra del terreno de Tigre a partir de la terminación del acuerdo de compraventa en agosto de 2019 y la baja de 7 millones en el saldo de depósitos y anticipos de clientes.

El aumento del pasivo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 por 598 millones está dado por el aumento de las deudas financieras por 326 millones producto de los dos desembolsos de OPIC que totalizaron 40 millones de dólares estadounidenses además del aumento en el pasivo por impuesto diferido por 272 millones.

El aumento del pasivo por 4.587 millones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior está dado por mayores deudas financieras por 2.731 millones debido a la emisión de las ONs Clases 2 y 3 en noviembre de 2018 por un total de 1.161 millones y a los dos desembolsos del préstamo Sindicado en UVAs por un total de 897 millones de pesos en julio y septiembre de 2018, además del efecto de la devaluación del peso con respecto al dólar sobre las deudas financieras en dólares y el efecto de la revaluación de las UVAs. El aumento de las deudas financieras se aplicó a financiar las inversiones de la Sociedad que se encuentran reflejadas en el rubro propiedades de inversión. El pasivo también se vio incrementado por el aumento del impuesto diferido por 1.348 millones (explicados principalmente por los resultados de propiedades de inversión), por las mayores deudas comerciales asociadas a las obras en construcción y nuevos desarrollos por 439 millones, por el mayor saldo en depósito y anticipos de clientes por 67 millones, por el aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 29 millones, compensado parcialmente por un menor saldo de cargas fiscales por 27 millones como consecuencia de no corresponder determinarse impuesto corriente por este ejercicio.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se incrementó en 1.044 millones debido a la ganancia del ejercicio de 359 millones y a aportes de capital social ajustados por 667 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 18 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se incrementó en 3.358 millones debido a la ganancia del ejercicio de 3.053 millones y a aportes de capital social ajustados por 238 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 67 millones.

Estructura de resultados comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el	Por el ejercicio finalizado el	Por el ejercicio finalizado el
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ganancia operativa	1.204.934	5.647.370	530.483
RECPAM	2.423.309	1.314.430	292.385
Resultados financieros	(3.017.556)	(2.560.337)	(199.142)
Impuesto a las ganancias	(272.607)	(1.348.498)	287.656
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	338.080	3.052.965	911.382

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se vio disminuida en 4.442 millones con respecto al ejercicio anterior producto de la menor ganancia neta de propiedades de inversión por 4.868 millones además de mayores gastos de comercialización y administración por 59 millones, parcialmente compensados por el incremento en ingresos por alquileres en 440 millones además de un mejor resultado entre ingresos y gastos operativos por 45 millones.

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se vio incrementada en 5.117 millones con respecto al ejercicio anterior producto del incremento en ingreso de los alquileres por 232 millones, mayor ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión por 5.064 millones, de los cuales 1.072 millones corresponden al resultado por el desarrollo de propiedades de inversión, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y otros gastos operativos por 179 millones.

El RECPAM (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se vio incrementado en 1.109 millones con respecto al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (53,83% vs. 47,64%).

El RECPAM (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se vio incrementado en 1.022 millones con respecto al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (47,64% vs. 24,80%).

Las pérdidas netas en resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 aumentaron 457 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio neta por 530 millones producto de la devaluación, menor ganancia por venta de bonos por 200 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 197 millones, mayores pérdidas por intereses sobre deudas financieras por 128 millones, intereses por préstamos con sociedades relacionadas por 34 millones, mayores gastos por honorarios profesionales por 12 millones, incremento en otros impuestos por 7 millones, aumento en otros gastos diversos por 3 millones, parcialmente compensado por la pérdida del ejercicio anterior por operaciones con derivados por 339 millones, menor pérdida por el resultado del valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por 263 millones, ganancia por tenencia de bonos por 32 millones, menor gasto por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 11 millones además del incremento en intereses ganados por 9 millones.

Las pérdidas en resultados financieros del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 2.361 millones como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio producto de la devaluación por 1.104 millones con respecto al ejercicio anterior, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 668 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos

derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 452 millones, 292 millones por el resultado del descuento a valor actual en su mayoría sobre los saldos de IVA Crédito Fiscal debido principalmente al aumento en las tasas de descuento de 71% en 2017 a 79% en 2018, mayores comisiones sobre el mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, parcialmente compensados por mayores ganancias por 96 millones por inversiones transitorias de liquidez (LEBACs), menores intereses sobre deudas financieras por 35 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 33 millones con respecto al ejercicio anterior.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 disminuyó 1.075 millones como consecuencia del reconocimiento de un menor efecto de las diferencias temporarias con respecto al ejercicio anterior.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentó 1.636 millones como consecuencia del reconocimiento de un mayor pasivo por impuesto diferido por 1.349 millones al 31 de diciembre 2018, mientras que en el resultado del ejercicio anterior se reconoció una ganancia principalmente debido al cambio de tasa del impuesto a las ganancias sobre las diferencias transitorias.

Estructura del flujo de efectivo comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Fondos generados por las actividades operativas	316.096	253.733	23.298
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(3.200.741)	(2.766.893)	(2.447.132)
Fondos generados por las actividades de financiación	2.227.194	2.593.649	2.697.263
Total de fondos (aplicados) / generados durante el ejercicio	(657.451)	80.489	273.429

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 62 millones, principalmente por: (a) el mayor resultado ajustado por las partidas que no representan fondos por 414 millones con respecto al ejercicio anterior, (b) la reducción a cero del pago del impuesto a las ganancias vs 33 millones del ejercicio anterior; parcialmente compensado por (c) un menor aumento de los pasivos operativos (orígenes) por 258 millones (debido a su vez al: (i) menor incremento de otros pasivos por 222 millones, (ii) menor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 22 millones, (iii) menor aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 20 millones y (iv) menor aumento de cargas fiscales por 5 millones; (v) parcialmente compensada por mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 11 millones); (d) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por 127 millones (debido a su vez a: (w) aumento de otros activos por 563 millones; parcialmente compensado por: (x) disminución de créditos impositivos por 246 millones, (y) disminución de créditos por ventas por 133 millones y (z) disminución de otros créditos por 57 millones) en comparación con el ejercicio anterior.

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 230 millones, principalmente por: (a) el aumento en las variaciones de los pasivos operativos (orígenes) por 569 millones (debido a su vez al: (i) aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 426 millones, (ii) mayor aumento de cargas fiscales por 42 millones, (iii) mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 40 millones, (iv) mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 34 millones y (v) mayor incremento de otros pasivos por 27 millones); (b) el mayor resultado ajustado por las partidas que no representan fondos por 94 millones con respecto al ejercicio anterior y (c) el menor impuesto a las ganancias pagado por 7 millones; parcialmente compensados por (b) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por 440 millones (debido a su vez a: (w) aumento de créditos impositivos por 385 millones, (x) aumento de créditos por ventas y otras cuentas por cobrar por 94 millones e (y) aumento de otros créditos, parcialmente compensados por (z) la disminución de otros activos por 66 millones en comparación con el ejercicio anterior).

La aplicación de fondos a las actividades de inversión del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior aumentó en 434 millones, explicada por mayores pagos para constitución de inversiones transitorias por 2.309 millones y mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 26 millones, parcialmente compensados por menores pagos por propiedades de inversión por 1.559 millones, efecto de las pérdidas durante el ejercicio anterior por derivados financieros por 339 millones y menores pagos por adquisición de activos intangibles por 3 millones.

La aplicación de fondos a las actividades de inversión del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentó en 320 millones, explicada por (i) mayores pagos por propiedades de inversión por 1.974 millones, (ii) pérdidas realizadas por derivados financieros por 452 millones y (iii) pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 14 millones, parcialmente compensados por mayores cobros de inversiones transitorias por 2.116 millones y menores pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria por 4 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados en el ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior disminuyeron en 366 millones, principalmente por (a) mayores pagos de préstamos por 1.663 millones, (b) mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 213 millones, (c) menor integración de aportes de capital con respecto al ejercicio anterior por 23 millones y, (d) pagos por arrendamientos por 8 millones, parcialmente compensados por una mayor obtención de préstamos por 1.401 millones y la liberación del depósito en garantía por 52 millones cuando en el ejercicio anterior se había constituido por 88 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados en el ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior disminuyeron en 104 millones, principalmente por (a) una disminución en los ingresos de fondos por aportes de capital y aportes irrevocables por 694 millones, (b) menores ingresos de fondos por desembolsos de préstamos por 587 millones, y (c) incremento de depósito en garantía por 88 millones de acuerdo a lo requerido por el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs), parcialmente compensados con menores pagos de préstamos por 1.241 millones con respecto al ejercicio anterior y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 24 millones.

Datos estadísticos:

Métricas Operativas	Al 31-12-2019
Total de hectáreas (1)	112,76
M ² de depósito alquilable	392.625
M ² de depósito en desarrollo	12.622
M ² de Landbank (1) (2)	221.708
Cantidad de localizaciones (1)	6
Cantidad de clientes (3)	18

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

(2) Expresado en m² desarrollables

(3) No incluye contratos firmados, cuyos espacios se entregaron con posterioridad al cierre del ejercicio

Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Activo corriente/Pasivo corriente (*)	0,44	0,49	2,10
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,12	1,14	1,51
Activo no corriente/Total del Activo	0,93	0,95	0,83
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,03	0,32	0,14

(*) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 31-12-2018 y al 31-12-2017

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

Como se observa en el informe “Marketbeat de Industrias S2 2019” confeccionado por Cushman & Wakefield, el inventario de centros logísticos continuó creciendo durante el año 2019, pese al complejo contexto económico que Argentina continuó transitando.

El año 2019 estuvo además marcado por la incertidumbre generada por el proceso electoral transitado, el cual culminó con el triunfo del actual Presidente Alberto Fernandez, siendo éste de un color político diferente al gobierno saliente. El principal foco durante los primeros meses de la nueva gestión, estuvo puesto en la renegociación de la deuda, lo cual trae como consecuencia una demora en una posible recuperación de la actividad económica.

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

Desde el punto de vista comercial, y como se mencionó previamente, el año 2019 estuvo marcado por significativas entregas comerciales: Grupo Mirgor y Grupo Falabella (Sodimac) en Parque Tortugas, DHL Global Forwarding y DHL Supply Chain en Parque Ciudad y Mercado Libre en el Parque Mercado. El inicio del año 2020 comenzó además con el ingreso de OCASA al Parque Ciudad.

Las perspectivas comerciales de la Sociedad están marcadas por continuar trabajando en la expansión de su pipeline de clientes / obras para colocar los metros adicionales de depósito que están en desarrollo y que aún no tienen un cliente identificado.

En términos de financiamiento, la Sociedad podrá acceder al mercado de capital de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables a la vez que cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión. En el 2019 se concretó el financiamiento de OPIC por USD45 millones, de los cuales USD40 millones ya fueron desembolsados.

3. Sustentabilidad

La estrategia de sustentabilidad de la Sociedad se basa en promover un modelo de gestión transversal que genere valor para todos nuestros grupos de interés, considerando como ejes centrales los factores ESG (medioambientales, sociales y de gobierno corporativo) y bajo la premisa de gestionar los impactos y promover buenas prácticas.

Las iniciativas fundamentales de la estrategia de sustentabilidad surgen de la identificación de los aspectos relevantes en las comunidades en las que opera la Sociedad y de la vinculación con sus grupos de interés prioritarios. Estas iniciativas se implementan de acuerdo con los lineamientos de la Norma de adhesión voluntaria ISO 26.000:2010 y los principios del Pacto Global de las Naciones Unidas, del cual la Sociedad es firmante, desde el año 2016. Y con el propósito de contribuir a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), iniciativa impulsada por las Naciones Unidas.

La Sociedad considera como ejes centrales de RSE los siguientes aspectos:

Aspecto medioambiental:

La Sociedad considera que el respeto por el medio ambiente es uno de los pilares fundamentales del desarrollo sostenible. Conscientes del impacto que su actividad genera en el entorno, la Gerencia promueve acciones tendientes a preservar el medioambiente y minimizar los impactos adversos.

La identificación de aspectos ambientales significativos es fundamental en el desarrollo de las iniciativas, siendo los principales objetivos:

- Mejorar la gestión de temas ambientales mediante un proceso de mejora continua.
- Promover el uso eficiente de recursos.
- Fortalecer el compromiso ambiental mediante la adopción de estándares internacionales.

Certificaciones y adopción de estándares internacionales

La adopción de estándares internacionales es un aspecto esencial para mejorar en forma continua la gestión del medioambiente de nuestras operaciones. En este sentido, los Parques de Pacheco, Pilar, Tortugas y Echeverría, se encuentran certificados en las Normas ISO 90012, 140013 y 450014. La Sociedad, prevé la certificación bajo los estándares mencionados para sus Parques Mercado y Ciudad, durante 2020.

En relación con el compromiso ambiental durante el proceso de construcción de sus Parques Logísticos, la Sociedad tiene como prioridad incorporar estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, que le permitan mejorar su desempeño ambiental: (i) obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable, (ii) reducir la emisión de gases de efecto invernadero y (iii) generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad. De este modo, a la fecha, la mayor parte de estos Parques Logísticos de la Sociedad se encuentran certificados o en proceso de certificación bajos los lineamientos de los estándares LEED5 y/o EDGE6. En relación al estándar LEED, el Parque Tortugas, obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold emitida por el USGBC7. Los Parques Echeverría y Ciudad se encuentran registrados y en proceso de certificación de este estándar. En relación al estándar EDGE, el Parque Echeverría obtuvo en 2019 la precalificación EDGE. Los Parques Pilar, Tortugas, Mercado y Ciudad se encuentran registrados y en proceso de certificación de este estándar.

Por último, y tal como se mencionó anteriormente, en el transcurso del año 2019, la Sociedad llevó a cabo el proceso de re-etiquetamiento a Bono verde de la Obligación Negociable Clase 1 emitido en diciembre de 2017. Como resultado de este proceso, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía del país en formar parte del Panel VSV (Bonos Sociales, Verdes y Sustentables) de ByMA y en afianzar su contribución al medio ambiente y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Aspecto Social:

La Sociedad se compromete con el desarrollo de las comunidades en las que opera, promoviendo alianzas con las organizaciones locales con el propósito de contribuir en la resolución de las principales necesidades, en función de los ejes Educación e Inclusión Social. A continuación, se mencionan las principales iniciativas:

- **Apoyo a proyectos educativos:** Desde el año 2015, colabora con la Fundación Grupo Educativo María de Guadalupe, apoyando al Colegio ubicado en el Barrio Las Tunas, en la Localidad de Pacheco, Partido de Tigre. El colegio María de Guadalupe se encuentra en la comunidad local de uno de los Predios de la Compañía y se caracteriza por ofrecer un modelo educativo de calidad a jóvenes que se encuentran en situación de vulnerabilidad social. Hoy cuenta con más de 500 alumnos en los niveles primario y secundario. El colegio se encuentra trabajando en la consolidación de su modelo educativo con el propósito de ser un modelo a replicar a nivel nacional..
- **Promover la capacitación en el sector logístico:** Desde el año 2013 impulsa en conjunto con la Asociación Argentina de Logística Empresaria -ARLOG- el primer Centro de Capacitación para Operarios Logísticos, ubicado en el Predio Pacheco. Conscientes de la importancia del rol de las empresas en la inclusión social, el Centro de Capacitación surge con el objetivo de responder a las necesidades de capacitación y profesionalización del sector y a las necesidades de inclusión de jóvenes en situación de vulnerabilidad social de la comunidad local. Una de las características principales del proyecto es que se implementa de acuerdo con el enfoque de Valor Compartido (“Shared Value”) en virtud del cual el proyecto debe generar valor para todos los grupos de interés. En su fase de análisis e implementación inicial, el proyecto cuenta con el apoyo económico y técnico del BID.
- **Jornadas con Profesionales:** Actividad realizada en alianza con organizaciones de la sociedad civil, con el fin de contribuir a resolver la brecha existente entre el ámbito educativo y el ámbito laboral y promover la inclusión social de jóvenes en situación de vulnerabilidad. La Compañía implementa esta actividad desde el año 2016, recibiendo en sus oficinas a jóvenes que se encuentran en el último año del secundario. El objetivo de la actividad es acercar a los jóvenes al ámbito laboral compartiendo un día de trabajo con profesionales que se desempeñan en áreas de su interés.
- **Voluntariado Corporativo:** Esta actividad involucra el contacto y la comunicación con las organizaciones de nuestras comunidades de impacto, con el propósito de contribuir en su desarrollo. La Sociedad se focaliza en relevar instituciones y organizaciones que se encuentran en nuestra comunidad y cuyas acciones se alinean a los que consideran ejes estratégicos. Suele cristalizarse a través de un “Día de Acción” en el que nuestros colaboradores dedican una jornada a tareas de voluntariado en colegios o jardines cercanos a alguno de nuestros parques. En el año 2019, en el marco de esta iniciativa, la Sociedad, en alianza con Asociación Conciencia llevó a cabo una Jornada de Debate, que tuvo como protagonistas a los alumnos de primer y segundo año del Secundario del Colegio María de Guadalupe, ubicado en el Barrio Las Tunas, Localidad de Pacheco, Tigre.
- **Donaciones:** La Sociedad colabora con las Organizaciones locales a través de donaciones, considerando como aspecto esencial el alineamiento de los proyectos con

los principales ejes de acción que la Sociedad ha definido en materia de Sustentabilidad. Para garantizar el alineamiento y correspondencia con los ejes prioritarios, la Sociedad ha generado procesos de control incluidos en su procedimiento de Donaciones, documento esencial del Programa de Integridad de la Sociedad.

Aspecto Gobierno Corporativo:

La Sociedad considera que la ética empresarial es un aspecto esencial para garantizar el éxito y sostenibilidad de su negocio, un valor fundamental en el desempeño de su actividad y la conducta de sus colaboradores. Basados en la creencia de que las empresas desempeñan una función clave en la lucha contra la corrupción, busca fortalecer las herramientas y mecanismos que les permitan trabajar con integridad y de acuerdo con la normativa vigente. En 2019 la Sociedad continuó con la implementación y consolidación de los procesos que componen su Programa de Integridad y de los órganos de Gobierno que ha generado y que tienen como objetivo primordial el velar por el cumplimiento de los estándares éticos y de conducta. Asimismo, ha avanzado en el diseño de un Manual de Gestión de Riesgos Empresariales

Los documentos principales del Programa de Integridad son:

- Política Anticorrupción
- Código de Ética
- Código de Conducta de Socios de Negocio

Estos documentos, considerados de primer orden, expresan y regulan la expectativa de la Sociedad en relación a sus Proveedores y Terceros, Clientes y Colaboradores.

Asimismo, para garantizar la transparencia y la comunicación de conductas o potenciales conductas contrarias a estos lineamientos, desde el año 2018 la Sociedad pone a disposición de Colaboradores, Proveedores y Terceros, una serie de canales de denuncia, a los que denomina Línea Ética. Con el propósito de promover la transparencia en el tratamiento de los reportes recibidos, la Línea Ética es administrada por un tercero independiente a la Sociedad y contempla la recepción de reportes anónimos.

En relación a este punto, la Sociedad ha desarrollado una serie de procedimientos en los que se detalla el funcionamiento de la herramienta.

4. Gobierno societario:

Ver ANEXO I - Informe sobre el Código de Gobierno Societario del presente documento (“Resolución General No. 797/19 de la comisión nacional de valores”).

5. Otros

Reserva Especial

De acuerdo a lo indicado por la Resolución General N° 609/2012 de la CNV, el ajuste inicial por la implementación de las NIIF, el cual se encuentra incluido en el saldo de resultados no asignados al 31 de diciembre de 2016, deberá ser asignado a una reserva especial. La reunión de Socios de fecha 17 de abril de 2018 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, constituyó dicha reserva especial, la que no puede desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los cuotapartistas de la Sociedad, pero sí para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados no asignados. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se capitalizó la totalidad del saldo de la mencionada reserva el cual ascendía a 2.792.499.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	1	38
Total	1	38
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	55	81
Obligaciones negociables privadas (Nota 21.1)	1.137.078	-
Intereses a pagar (Nota 21.1)	32.806	-
Total	1.169.939	81
	Ganancia/(Pérdida)	
	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2019	31-12-2018
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(33.925)	-
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(498)	(509)
	(34.423)	(509)

Finalmente, queremos expresar nuestro agradecimiento a socios, inversores, proveedores, inquilinos, instituciones bancarias, profesionales, asesores y todo el personal por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2020

Por la **Gerencia**

Eduardo Bastitta Harriet
Gerente Representante