

PROSPECTO ACTUALIZADO



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

(Sociedad de Responsabilidad Limitada constituida conforme a las leyes de la República Argentina)

Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables (simples, garantizadas o no, subordinadas o no) por un valor nominal de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida)

En el marco del programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (el “Programa”), PLAZA LOGÍSTICA Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora” o “Plaza Logística”), CUIT 30-65594238-2, una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, podrá emitir obligaciones negociables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables (junto con sus modificatorias, la “Ley de Obligaciones Negociables”) (las “Obligaciones Negociables”), simples, en una o más clases (cada una de ellas una “Clase” y en conjunto las “Clases”) y en una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y en conjunto las “Series”) por un monto máximo de U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida, en cualquier momento en circulación. La creación del Programa ha sido aprobada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia y de la Reunión de sus Socios del 31 de agosto de 2017.

El presente prospecto actualizado (el “Prospecto”) es una actualización de los términos del prospecto del Programa de fecha 6 de diciembre de 2017, que fuera aprobado por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) N° 19123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Dicha actualización ha sido resuelta y autorizada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia del 13 de julio de 2018.

La Emisora podrá aumentar el importe del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias.

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° 19123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente Prospecto. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes.

El plazo de vigencia del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables con posibilidad de re-emitir las Clases y Series que se amorticen hasta el valor total máximo en circulación permitido, será de cinco años, a contar a partir de la fecha de la resolución de la CNV que autorizó la oferta pública del mismo. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda y el monto de la emisión (dentro del monto máximo del Programa); la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción aplicable y el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) del Prospecto correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará las pautas generales

establecidas en el Programa respecto de tal Clase o Serie, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables descritos en este Prospecto bajo el título “*De la Oferta, Listado y Negociación*”, siempre que no contradigan las disposiciones del Programa ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables vigentes para cada emisión que disponga la Gerencia de la Sociedad; a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés; con capital o intereses pagaderos en una o más monedas, calculados según índices o fórmulas o unidades de medida, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente. En caso de que la moneda de emisión no sea Dólares Estadounidenses, el tipo de cambio a los fines de determinar el monto máximo de emisión será el tipo de cambio vendedor (divisas) informado por el Banco de la Nación Argentina en cada oportunidad.

Salvo que se especifique lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones quirografarias presentes y futuras y no subordinadas de la Sociedad, salvo las obligaciones con tratamiento preferencial según la ley aplicable.

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores del país autorizados por la CNV o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable que podrá ser la local o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a las mismas.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se registrarán por la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas y colocadas en un todo de conformidad con dicha ley, la Ley de Mercado de Capitales, el texto ordenado de normas de la CNV aprobado por la Resolución General de la CNV N° 622/2013 junto con sus normas complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”), sus modificaciones y reglamentaciones y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento establecidos en las mismas.

El Programa no ha sido ni será registrado bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (la “Ley de Títulos Valores Estadounidense”) ni bajo ninguna ley de títulos valores vigente en cualquier estado de los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Las calificaciones de riesgo no constituirán - ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase o Serie bajo el Programa.

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y las necesidades de capital de la misma, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. En consecuencia, deberá leerse cuidadosamente este Prospecto y los respectivos Suplementos de Precio, con especial atención a la sección “*Factores de Riesgo*” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Precio de cualquier clase de obligaciones negociables podrá describir otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados.

El contenido del presente Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes, no suple el propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir su

inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

Copias del Prospecto y de los estados financieros que en el mismo se refieren, podrán ser solicitados en la sede social de la Emisora sita en Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1006AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas), y podrán ser consultados en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar), sección “Información Financiera” y en la sección “Inversores” de la página web institucional de la Emisora (www.plazalogistica.com.ar), y en los sitios web de los mercados en los que eventualmente listen o se negocien las Obligaciones Negociables.

La fecha de este Prospecto Actualizado es 27 de agosto de 2018

ÍNDICE

CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE	5
CAPÍTULO II - MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS	10
CAPÍTULO III - PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO	12
CAPÍTULO IV - FACTORES DE RIESGO	18
CAPÍTULO V - DATOS SOBRE GERENTES, GERENCIA DE PRIMERA LÍNEA, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES	40
CAPÍTULO VI - DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA	44
CAPÍTULO VII - INFORMACIÓN CLAVE SOBRE LA EMISORA	50
CAPÍTULO VIII - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA	56
CAPÍTULO IX - MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA	73
CAPÍTULO X - ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DE LA EMISORA Y SU GRUPO ECONÓMICO	77
CAPÍTULO XI - RESEÑA Y PERSPECTIVA OPERATIVA Y FINANCIERA	79
CAPÍTULO XII - INFORMACIÓN CONTABLE SELECCIONADA	104
CAPÍTULO XIII - DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN	110
CAPÍTULO XIV - INFORMACIÓN ADICIONAL	116
CAPÍTULO XV - CONTROLES DE CAMBIO	122
CAPÍTULO XVI - CARGA TRIBUTARIA	125
CAPÍTULO XVII - DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN	131

CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de Precio correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes).

1. General

Ni la entrega del presente en cualquier momento, ni la venta que se efectúe de conformidad con él, implicará la inexistencia de cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto o que la información contenida en el Prospecto mantendrá su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Compañía se exime de toda obligación o compromiso de actualizar en forma pública o revisar cualquier manifestación sobre hechos futuros contenida en este Prospecto con posterioridad a la fecha del presente Prospecto, ya sea como resultado de información nueva, acontecimientos futuros o de otro modo. Los resultados de eventos o circunstancias futuras podrían ser sustancialmente diferentes de los resultados históricos o previstos, con excepción de las actualizaciones que deba realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones vigentes de la CNV sobre la materia y, por lo tanto, no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final.

Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran. Por consiguiente, aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro, debe ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver *“Manifestaciones referentes a hechos futuros”*.

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están sujetos en su totalidad a la consulta de los documentos completos correspondientes.

La Sociedad no ha autorizado el uso de este Prospecto para ningún otro fin distinto de que los potenciales inversores evalúen adquirir las obligaciones. Este Prospecto es personal para cada potencial inversor y no constituye una oferta a persona alguna o al público en general de suscribir o adquirir de cualquier forma las Obligaciones Negociables. Este Prospecto no podrá ser copiado o reproducido en forma total o parcial. Podrá ser distribuido y sus contenidos divulgados sólo a los potenciales inversores a los que se les entrega. No estará autorizado el receptor a realizar ninguna distribución de este Prospecto a ninguna otra persona distinta de las personas contratadas para que lo asesoren, y queda prohibida cualquier divulgación de alguno de los contenidos de este Prospecto sin el previo consentimiento de la Compañía. Mediante la aceptación de la entrega de este Prospecto, el receptor acepta lo expuesto más arriba.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía –expresa o tácita- a ninguna persona a quien se efectúe una oferta o sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de estos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo. El presente, así como la naturaleza de la inversión en las Obligaciones Negociables, deberán ser revisados por cada inversor potencial junto con sus asesores en materia de inversiones, impuestos u otros, sus contadores y asesores legales.

La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona para dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto y, si se efectuara, dicha declaración de información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

La información aquí contenida en relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en general y se brinda solo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información.

No se puede anticipar si se desarrollará o no mercado para las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni se otorga ninguna garantía acerca de la posibilidad de su existencia.

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene información veraz e incluye toda la información relativa a Plaza Logística y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una y otro, no existiendo información adicional que pueda modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

En tal sentido se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que: *“Los emisores de valores negociables con oferta pública, junto con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización -estos últimos en materia de su competencia- y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables con oferta pública, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV” y “Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión”*, respectivamente.

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que *“Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisora son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta ley produzca a los obligacionistas”*.

El inversor deberá (i) cumplir con todas las normas legales o reglamentarias aplicables y vigentes en cualquier jurisdicción relacionadas con la posesión o distribución de este Prospecto y la compra, oferta o venta de las Obligaciones Negociables; y (ii) obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta por su parte de las Obligaciones Negociables requerido bajo las normas legales o reglamentarias aplicables al inversor vigentes en cualquier jurisdicción a la cual el inversor esté sujeto o en la cual realice tales compras, ofertas o ventas, y la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad en relación con ello.

El inversor reconoce que:

- le ha sido otorgada una oportunidad para requerir de la Compañía, y revisar, toda la información que considere necesaria para verificar la exactitud de, o para complementar, la información contenida en este Prospecto;
- no ha confiado en ningún tercero en relación con su investigación sobre la exactitud de la información o su decisión de invertir; y
- ninguna persona ha sido autorizada a dar ninguna información o a realizar ninguna declaración acerca de la Compañía o de las Obligaciones Negociables que no sean compatibles con este Prospecto. En caso de haber recibido cualquier información o declaración de ese tipo, no deberá considerarse como autorizada por la Compañía o los organizadores o los colocadores, en su caso.

2. Forma de presentación de la información contable

a. Información contable

Los ejercicios económicos de la Compañía cierran el 31 de diciembre de cada año. El presente Prospecto incluye (i) los estados financieros consolidados anuales auditados de la Compañía para cada uno de los cuatro ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2014, 2015, 2016 y 2017 (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados”) y (ii) los estados financieros consolidados condensados no auditados de períodos intermedios de la Compañía al y para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017 (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Condensados de Períodos Intermedios”) y, junto con los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados, los “Estados Financieros Consolidados”)

Los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados de la Compañía fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., miembro de Ernst & Young Global Limited, auditor externo de la Compañía.

La Compañía realiza sus Estados Financieros Consolidados en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la *International Accounting Standards Board* (“IASB”), tal como fueran aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), con sus modificaciones y las Normas de la CNV.

Ver adicionalmente “*Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros Consolidados*” y “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación*”.

b. Información sobre moneda

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “U\$S” y “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “Ps.” y “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros Consolidados y otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto contiene conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado ni a ningún otro tipo de cambio. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 20,15 por U\$S 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 31 de marzo de 2018. Véase “*Tipos de Cambio*”.

c. Mediciones no previstas por las NIIF

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión¹.

El EBITDA no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA en este Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital. El EBITDA no se considera ni debe ser considerado como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

Dado que el EBITDA no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA presentados por otras empresas.

d. Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido confeccionados en base al costo histórico, salvo por las propiedades de inversión y activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que han sido medidos a su valor razonable. La NIC 29 “*Información financiera en economías hiperinflacionarias*” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método de valor razonable, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, computando para ello la inflación producida desde la fecha de adquisición, en el caso de partidas no monetarias llevada al costo o al costo menos depreciación acumulada, o desde la fecha de revaluación, en el caso

¹ Incluye “*Ganancias por Desarrollo*”, esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre Junio de 2018 y mediados de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de “*Ganancia por Desarrollo*” adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

de partidas no monetarias que se lleven a valores corrientes de fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. A estos efectos, si bien la norma no establece una tasa única de inflación que, al ser sobrepasada, determinaría la existencia de una economía hiperinflacionaria, es práctica generalizada considerar para ese propósito una variación que se aproxime o exceda el 100% acumulativo durante los 3 últimos años, junto con otra serie de factores cualitativos relativos al ambiente macroeconómico.

La Gerencia evalúa si el peso argentino reúne las características para ser calificado como la moneda de una economía hiperinflacionaria siguiendo las pautas establecidas en la NIC 29, y para la evaluación del factor cuantitativo previamente mencionado considera la evolución del índice de precios internos al por mayor (“IPIM”) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (el “INDEC”), por ser dicho índice el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

Desde comienzos de 2016 se ha iniciado un proceso de reorganización del INDEC en virtud del cual dicho organismo ha difundido los datos de inflación mensual medida sobre la base del IPIM partiendo del mes de enero de 2016, sin asignarle inflación específica a los meses de noviembre y diciembre de 2015. Al 31 de marzo de 2018, la tasa acumulada de inflación correspondiente al período de tres años finalizado en ese mes es de aproximadamente 93,30% (IPIM publicados por INDEC).

Si bien no están dadas las condiciones objetivas necesarias para calificar a la economía argentina como hiperinflacionaria a los fines de la preparación de los estados financieros, la existencia de variaciones importantes en las variables relevantes de la economía que afectan los negocios de la Sociedad, tales como las observadas en los últimos ejercicios en el costo salarial, los precios de las principales materias primas y de otros insumos, la tasa de interés y el tipo de cambio, igualmente podrían afectar la situación financiera y los resultados de la Sociedad y, por ende, esas variaciones debieran ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Sociedad brinda en el presente Prospecto y en los estados financieros sobre su situación financiera, su rendimiento financiero y los flujos de su efectivo.

e. Información de la industria y el mercado

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto están basadas en o derivadas de publicaciones independientes de la industria (tales como las de la Cámara Argentina de la Construcción y la Cámara Empresaria de Operadores Logísticos), publicaciones oficiales (tales como las del INDEC), informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield y Colliers International), entre otras fuentes. Algunos datos también están basados en estimaciones de la Compañía, que derivan del análisis de encuestas internas realizadas por la Compañía, así como de fuentes independientes. Si bien la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad.

Asimismo, en muchos casos la Compañía ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto en relación con la industria y su posición en la industria en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Compañía no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Compañía en su industria.

f. Redondeo

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto y en los Estados Financieros Consolidados han sido redondeadas para facilitar su presentación. Los porcentajes incluidos en este Prospecto han sido calculados en algunos casos en base a las cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertos porcentajes expresados en este Prospecto podrían diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos empleando las cifras de los Estados Financieros Consolidados. Por ende, es posible que las cifras que figuran como totales en algunos cuadros no constituyan la suma exacta.

g. Dónde encontrar información adicional

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro órgano regulatorio, cualquier documento presentado en la CNV u otro órgano regulatorio y entregado al/los colocador/es incluyendo información suplementaria al presente o que la Compañía prepare o comunique a los órganos regulatorios en forma periódica en relación con los títulos o

con hechos relevantes de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Precio respectivo.

CAPÍTULO II - MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Todas las declaraciones que no sean informaciones de hechos históricos incluidos en este Prospecto, incluyendo declaraciones sobre nuestra situación patrimonial futura, estrategia comercial, presupuestos están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones que incluyen, entre otras:

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de Argentina, entre ellas la inflación, las fluctuaciones de la moneda, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, o de cualquier otra índole en Argentina, América Latina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales y provinciales, entre ellas las intervenciones del Estado en cualquiera de las esferas de gobierno (nacional, provincial o municipal), reglamentaciones e impuestos que afectan al sector industrial o logístico en Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales;
- fluctuaciones y baja del valor de la deuda pública argentina;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables;
- incremento de la inflación;
- devaluación del Peso argentino;
- la incertidumbre sobre algunas aprobaciones o acciones legales del gobierno, como medidas transitorias;
- la capacidad de la Compañía para competir y conducir sus actividades en el futuro;
- aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- el impacto de las acciones llevadas a cabo por nuestros competidores y otras terceras personas
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios;
- aumentos en las provisiones por incobrabilidad;
- disminución de los depósitos, pérdida de clientes y caída de los ingresos;
- incapacidad de retener cierto personal y la habilidad de contratar nuevo personal clave;
- otros aspectos que se detallan en la sección “Factores de Riesgo”.

Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Prospecto se emiten únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

En este Prospecto, el uso de expresiones y frases tales como “considera”, “podrá”, “debería”, “podría”, “apunta a”, “estima”, “intenta”, “prevé”, “proyecta”, “anticipa”, “planea”, “proyección” y “perspectiva” u otras de naturaleza similar no incluidas en la enumeración anterior, tiene como objeto identificar declaraciones sobre hechos futuros.

CAPÍTULO III - PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

El concepto de lavado de dinero se utiliza generalmente para referirse a operaciones que tienen el objeto de aparentar un origen lícito para activos adquiridos o generados como consecuencia de actividades delictivas.

El 13 de abril de 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley 25.246 (modificada y complementada por las Leyes 26.087, 26.119, 26.683, 26.734 y 26.860 (la “Ley de Prevención del Lavado de Activos”), que tipifica el lavado de activos como un delito penal. Además, la Ley de Prevención de Lavado de Activos, que reemplazó diversos artículos del Código Penal de la Nación, estableció sanciones severas y un régimen penal administrativo para cualquier persona que participe en dichas actividades ilícitas, y creó por medio de su artículo 5 la Unidad de Información Financiera (la “UIF”), organismo con autonomía y autarquía financiera en la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, que es responsable del manejo y la transmisión de información a fin de prevenir: (i) delitos relacionados al tráfico de armas y comercialización ilegal de estupefacientes; (ii) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita, según la definición del artículo 210 bis del Código Penal de Argentina, (iii) actos ilegales cometidos por asociaciones ilícitas constituidas para cometer delitos con objetivos políticos o raciales; (iv) delitos de fraude contra la administración pública; (v) delitos contra la administración pública; (vi) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil; (vii) delitos que involucren financiación a terroristas; (viii) extorsión; (ix) tráfico de personas, entre otros. La ley 26.683, por su parte, aprobada con fecha 1 de junio de 2011, en cumplimiento con las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (“GAFI”) sobre prevención de lavado de dinero, tuvo por objeto la modificación de varios artículos del Código Penal de la Nación y la reforma de determinados artículos de la Ley de Lavado de Activos, tipificando al lavado de dinero como un delito autónomo y diferenciándolo del delito de encubrimiento, extendiendo los deberes de informar a ciertos miembros del sector privado entre otros temas regulados en ella. Por su parte, la UIF es el organismo responsable del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de diferentes actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo.

El principal objetivo de la Ley de Prevención del Lavado de Activos es prevenir el lavado de dinero. Juntamente con las prácticas internacionalmente aceptadas, la ley no responsabiliza por el control de estas operaciones delictivas solamente a los organismos gubernamentales, sino que también asigna ciertos deberes a varias personas del sector privado, los cuales consisten mayormente en deberes de recolección de información y realización de reportes a la UIF.

Con fecha 22 de diciembre de 2011, el Congreso de la Nación sancionó la Ley 26.734 (la “Ley Antiterrorista”), que tipifica el financiamiento del terrorismo como un delito penal.

A continuación, se incluye un resumen de determinadas disposiciones relativas a las normas del régimen de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo dispuestas por la Ley de Prevención del Lavado de Activos y la Ley Antiterrorista, según fueran modificadas y complementadas por otras normas y regulaciones emitidas por la UIF, el Banco Central de la República Argentina (el “BCRA”), la CNV y otras entidades reguladoras. Sin perjuicio de ello, se recomienda a los inversores consultar con sus propios asesores legales y leer las leyes mencionadas y sus decretos reglamentarios.

1. Código Penal de la Nación

El artículo 303 del Código Penal de la Nación prescribe que habrá delito de lavado de dinero cuando alguien: *“convertiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de pesos trescientos mil (\$ 300.000), sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí”*.

Por su parte, en su artículo 306, el mismo cuerpo legal define el delito de financiamiento del terrorismo como la conducta realizada por quien *“directa o indirectamente recolectare o proveere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, (i) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (ii) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (iii) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.”*

2. Ley de Prevención del Lavado de Activos

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Prevención del Lavado de Activos, las siguientes personas, entre otras, están obligadas a informar a la UIF: (i) las entidades financieras y las empresas aseguradoras; (ii) las entidades cambiarias y las personas humanas o jurídicas autorizadas por el BCRA para operar en la compraventa de divisas bajo forma de dinero o de cheques extendidos en moneda extranjera o mediante el uso de tarjetas de crédito o débito, o en la transferencia de fondos dentro del país o al exterior; (iii) agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico y todos aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores; (iv) las empresas dedicadas al transporte de caudales, empresas prestatarias o concesionarias de servicios postales que realicen operaciones de giros de divisas o de traslado de distintos tipos de moneda o billete; (v) organismos de la administración pública como el BCRA, la Administración Federal de Ingresos Públicos (la “AFIP”), la Superintendencia de Seguros de la Nación (la “SSN”), la CNV y la IGJ; (vi) los profesionales matriculados por Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y los escribanos públicos; y (vii) las personas humanas o jurídicas que actúen como administradores, fiduciarios, intermediarios o agente de fideicomisos.

Las personas humanas y jurídicas sujetas a la Ley de Prevención del Lavado de Activos deben cumplir con ciertas obligaciones establecidas en dicha ley y sus reglamentaciones dictadas por los distintos organismos con competencia en la materia, entre ellas: (i) recabar de sus clientes documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio y demás datos que en cada caso se estipule (el principio básico de la normativa es la internacionalmente conocida política de “conozca a su cliente”); (ii) informar cualquier hecho u operación sospechosa. A los efectos de la Ley de Prevención del Lavado de Activos se consideran operaciones sospechosas aquellas transacciones que, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, como así también de la experiencia e idoneidad de las personas obligadas a informar, resulten inusuales, sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada o injustificada, sean realizadas en forma aislada o reiterada (independientemente de su monto); y (iii) abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se están realizando en cumplimiento de la mencionada ley. En el marco del análisis de un reporte de operación sospechosa, las personas humanas o jurídicas antes mencionadas no podrán oponer ante la UIF el secreto bancario, el bursátil o el profesional, ni los compromisos legales o contractuales de confidencialidad. La AFIP solo podrá revelar a la UIF la información en su posesión en aquellos casos en que el reporte de la operación sospechosa hubiera sido realizado por dicho organismo y con relación a las personas humanas o jurídicas involucradas directamente en la operación reportada. En los restantes casos, la UIF requerirá el levantamiento del secreto fiscal al juez federal competente en materia penal, quien dispondrá que la AFIP divulgue la información en su poder.

3. Resolución PGN

En el año 2012, la Procuración General de la Nación emitió la Resolución N° 914/12, en virtud de la cual se creó la Fiscalía Especializada en Delitos Económicos y Lavado de Dinero (Procuraduría de Criminalidad Económica y Lavado de Activos “PROCELAC”). Dado que la PROCELAC no tiene competencia para castigar, su papel principal consiste en colaborar con los fiscales federales en la investigación de delitos y en la recepción de denuncias, a fin de evaluar la iniciación de investigaciones preliminares.

4. Normativa UIF, CNV y BCRA

Las entidades financieras que actúen como tales en la República Argentina (la “Argentina”) deben cumplir con todas las reglamentaciones aplicables en materia de lavado de activos dispuestas por el BCRA, la UIF y, de corresponder, la CNV. En este sentido, de acuerdo con la Resolución N° 229/2014 de la UIF, tanto el BCRA como la CNV son considerados “*Órganos de Contralor Específicos*”, y en tal carácter deben colaborar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de prevención de lavado de activos por parte de las personas o entidades legalmente obligadas a informar sujetas a su control. A estos fines, están facultados a supervisar, monitorear e inspeccionar dichas entidades, y, de ser necesario, implementar ciertas medidas y acciones correctivas. La Resolución N° 121/2011 de la UIF, según fuera modificada (la “Resolución 121”), es aplicable a entidades financieras sujetas a la Ley de Entidades Financieras, a las agencias y casas de cambio sujetas a la Ley N° 18.924 y sus modificatorias y a personas humanas y jurídicas autorizadas por el BCRA a intervenir en la compraventa de moneda extranjera con fondos en efectivo o cheques emitidos en moneda extranjera o a través del uso de tarjetas de débito o crédito o en la transferencia de fondos dentro o fuera del territorio nacional. La Resolución N° 229/2011 de la UIF, según fuera modificada o complementada, entre otras, por las Resoluciones 140/2012, 3/2014, 104/2016 y 141/2016 (la “Resolución 229”), y la Resolución N° 52/2012 sobre Personas Políticamente Expuestas, son de aplicación a agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico, intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores que operen bajo la órbita de bolsas de comercio con o sin

mercados adheridos y los agentes intermediarios inscriptos en los mercados de futuros y opciones cualquiera sea su objeto. La Resolución 121 y la Resolución 229 regulan, entre otras cuestiones, la obligación de reunir documentación de clientes y las condiciones, obligaciones y restricciones para el cumplimiento de la obligación de informar respecto de operaciones sospechosas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El BCRA y la CNV también deben cumplir con las reglamentaciones de lavado de dinero estipuladas por la UIF, inclusive con el reporte de operaciones sospechosas o inusuales. En particular, el BCRA debe cumplir con la Resolución N° 12/2011 de la UIF, complementada por, entre otras, las Resoluciones N° 1/2012 y N° 92/2012 que, entre otras cuestiones, determinan la obligación del BCRA de evaluar los controles de prevención de lavado de activos implementados por las entidades financieras argentinas (con la limitación de acceso a los reportes y registros de las operaciones sospechosas que son confidenciales, según lo explicado anteriormente, y se encuentran sujetos únicamente a la supervisión de la UIF) y enumeran los ejemplos de circunstancias que deberían considerarse específicamente con el objeto de determinar si una operación en particular puede ser considerada inusual y eventualmente calificada como sospechosa.

Actualmente, de acuerdo con la normativa del BCRA las entidades financieras y cambiarias deben mantener en una base de datos la información correspondiente a los clientes que realicen operaciones, consideradas individualmente, por importes iguales o superiores a Ps. 240.000 (o su equivalente en otras monedas). A tal fin, las entidades financieras deberán acumular las operaciones realizadas diariamente, almacenando los datos de las personas que registren operaciones (cualquiera sea su importe individual) que en su conjunto alcancen un importe igual o superior a Ps. 30.000 (o su equivalente en otras monedas), descartando en todos los casos las que sean inferiores a dicho monto.

En septiembre de 2016, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6060 por la que se fijó que, en caso de clientes respecto de los cuales no se pudiera dar cumplimiento a la identificación y conocimiento conforme a la normativa vigente, se deberá efectuar un análisis con un enfoque basado en riesgo, en orden a evaluar la continuidad o no de la relación con el cliente. Los criterios y procedimientos a aplicar a este proceso deben ser descritos en los manuales internos de gestión del riesgo de las entidades financieras intervinientes. Si es necesario iniciar el proceso de discontinuación de una transacción, será necesario observar los procedimientos y términos vigentes de las normas del BCRA aplicables al (los) producto(s) contratado por el (los) cliente(s). Las partes obligadas deberán conservar, por un período de 10 años, los procedimientos escritos aplicados en cada caso respecto a la discontinuación de la transacción del cliente.

Asimismo, en noviembre de 2016 el BCRA, por medio de la Comunicación “A” 6094, estableció que también deben ser observadas tanto las disposiciones de prevención de lavado de dinero como de financiación de terrorismo por los representantes de entidades financieras del exterior no autorizadas para operar en el país.

Mediante la Comunicación “A” 6304, el BCRA eliminó el requisito de registrar sanciones de multa, inhabilitación, suspensión, prohibición o revocación impuestas en los últimos 5 años por el BCRA, la UIF, la CNV y/o la Superintendencia de Seguros de la Nación que se ponderen como significativas, a los efectos de considerar las solicitudes de distribución de resultados por parte de entidades financieras.

Las Normas de la CNV incluyen un capítulo especial respecto de “*Prevención del Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo*”, y dejan constancia de que las personas allí establecidas (Agentes de Negociación, los Agentes de Liquidación y Compensación —que sean operadores de bolsa—, los Agentes de Distribución y Colocación, y los Agentes de Administración de Productos de Inversión Colectiva, Agentes de Custodia de Productos de Inversión Colectiva, Agentes de Corretaje, Agentes de Depósito Colectivo y las sociedades emisoras respecto de aquellos aportes de capital, aportes irrevocables a cuenta de futuras emisiones de acciones o préstamos significativos que reciba, sea que quien los efectúe tenga la calidad de accionista o no al momento de realizarlos, especialmente en lo referido a la identificación de dichas personas y al origen y licitud de los fondos aportados o prestados) deben ser consideradas legalmente obligadas a informar, conforme a la Ley de Prevención del Lavado de Activos, y por lo tanto deben cumplir con todas las leyes y regulaciones vigentes en relación con la materia, incluso las resoluciones emitidas por la UIF, decretos reglamentarios referidos a las resoluciones promulgadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas en relación con la lucha contra el terrorismo y las resoluciones (y sus anexos) emitidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Asimismo, las Normas de la CNV imponen ciertas restricciones en relación con los acuerdos de pago (limitando, entre otras cuestiones, el monto en efectivo que las entidades allí establecidas podrían recibir o pagar por día y por cliente a Ps. 1.000) e imponen ciertas obligaciones de información.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades mencionadas anteriormente únicamente llevarán a cabo las operaciones contempladas según el régimen de oferta pública cuando dichas operaciones sean llevadas a cabo u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones,

territorios o estados asociados y regímenes tributarios especiales considerados cooperadores a los fines del listado publicado por la AFIP. Cuando dichas personas no se encuentren incluidas en dicho listado, y en sus jurisdicciones de constitución califiquen como intermediarios registrados de una entidad bajo el control y supervisión de un organismo que desarrolla funciones similares a las de la CNV, solo se les permitirá llevar a cabo operaciones si presentaran prueba indicando que la comisión de valores pertinente de su jurisdicción ha firmado un memorándum de entendimiento para la cooperación e intercambio de información con la CNV.

En febrero de 2016, mediante el Decreto N° 360/2016, se creó el “Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo” en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, otorgándosele a este la función de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales de mayor efectividad en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del GAFI, las cuales serán llevadas a cabo a través de un Coordinador Nacional designado al efecto; y se modificó la normativa vigente, estableciendo que sea el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos la autoridad central del Estado Nacional para realizar las funciones de coordinación interinstitucional de todos los organismos y entidades del sector público y privado con competencia en esta materia, reservando a la UIF la capacidad de realizar actividades de coordinación operativa en el orden nacional, provincial y municipal en lo estrictamente atinente a su competencia de organismo de información financiera.

Con fecha 14 de octubre de 2016 la UIF emitió la Resolución N° 135/2016, dictando normas para fortalecer el intercambio de información internacional con organismos análogos con los que suscriba acuerdos o memorandos de entendimiento y a aquellos organismos públicos extranjeros que integren el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera o la Red de Recuperación de Activos del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

Con fecha 2 de noviembre de 2016, mediante la Resolución UIF N°141/2016, la UIF modificó la Resolución 121 y la Resolución 229 de 2011 aplicables a los sectores financieros y bursátiles. Los principales cambios se relacionan con la aplicación del secreto fiscal y el trazado del perfil de los clientes con un enfoque basado en riesgo. Respecto del secreto fiscal, las entidades no podrán requerir de los clientes declaraciones juradas impositivas nacionales. Los perfiles de los clientes deberán basarse en un nivel de riesgo, la situación patrimonial, económica y financiera en función de la documentación que se obtenga y también deberá trazarse para cada cliente un perfil transaccional.

El 11 de enero de 2017, la UIF dictó la Resolución N° 4/2017 mediante la cual se establece que se deberán aplicar medidas de debida diligencia especial de identificación a inversores extranjeros y nacionales (los cuales para calificar como tales deben cumplir los requisitos establecidos por dicha norma) en la República Argentina al momento de solicitar la apertura a distancia de cuentas especiales de inversión.

Recientemente, la UIF dictó las Resoluciones N° 30/2017 y 21/2018, mediante las cuales se derogaron las Resoluciones N° 121/2011 y 229/2011, estableciendo nuevas regulaciones que deberán observar las entidades financieras y cambiarias, así como los agentes de liquidación y compensación y agentes de negociación, entre otros, en su carácter de sujetos obligados bajo el artículo 20, incisos 1 y 2, de la Ley N° 25.246. Dicha modificación tiene su fundamento en la adecuación de las normas aplicables a las entidades financieras y cambiarias a las Recomendaciones del GAFI revisadas en el 2012.

Ambas normas modificaron el criterio de regulación de las obligaciones de los sujetos obligados, pasando de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgo. Entre las modificaciones más relevantes se puede destacar: (i) la eliminación de la distinción entre clientes habituales y ocasionales, excluyéndose a los meros proveedores de bienes y servicios, salvo relaciones de negocio ordinarias diferentes de la mera proveeduría; (ii) la determinación de medidas escalonadas de conocimiento del cliente según el nivel de riesgo del cliente; y (iii) la reducción del plazo para reportar operaciones sospechosas de lavado de activos, de 30 (treinta) días corridos a 15 (quince) días corridos desde que la entidad concluya que la operación reviste tal carácter, no pudiendo superar la fecha del reporte los 150 (ciento cincuenta) días corridos contados desde la fecha de la operación sospechosa realizada o tentada.

La Resolución N° 30/2017 entró en vigencia a partir del 15 de septiembre de 2017, mientras que la Resolución N° 21/2018 entró en vigencia en fecha 1 de junio de 2018. Sin perjuicio de ello, para la adopción de ciertas medidas referidas a la política basada en riesgos, ambas resoluciones establecieron un cronograma para su implementación, cuya última etapa finaliza el 30 de junio de 2018, en el caso de la Resolución N° 30/2017 y el 31 de marzo de 2019, en el caso de la Resolución N° 21/2018.

Para un análisis extensivo del régimen de prevención de lavado de activos vigente a la fecha de este Prospecto, los inversores deberán consultar con su asesor legal y leer el Título XIII, Libro Segundo, del Código Penal de la Nación y las regulaciones emitidas por la UIF, la CNV y el BCRA en su totalidad. A tales efectos, las partes interesadas pueden visitar los sitios de internet del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en la materia de Información Legislativa, –“Infoleg”, en www.infoleg.gob.ar, de la UIF, www.uif.gob.ar, de la CNV, www.cnv.gob.ar o del BCRA, www.bcr.gov.ar.

5. Ley de Responsabilidad Penal Empresaria

Con fecha 2 de marzo de 2018 entró en vigencia la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria N° 27.401 (la “Ley de Responsabilidad Penal Empresaria”, la cual establece un régimen de responsabilidad penal para las personas jurídicas privadas (ya sean de capital nacional o extranjero, con o sin participación estatal) por los delitos de cohecho y tráfico de influencias nacional y transnacional, negociaciones incompatibles con el ejercicio de la función pública, concusión, enriquecimiento ilícito de funcionarios y empleados, y balance e informes falsos, tipificados en el Código Penal.

La persona jurídica responderá exclusivamente cuando los delitos hubieren sido realizados, directa o indirectamente, con su intervención o en su nombre, interés o beneficio, aun cuando quien hubiere actuado fuere un tercero que careciese de representación, siempre que la persona jurídica hubiese ratificado la gestión, incluso tácitamente. La persona jurídica quedará liberada de esta responsabilidad cuando quien cometiera el delito hubiere actuado en su beneficio y sin generar provecho alguno para aquella. Se impone además responsabilidad sucesiva en caso de transformación, fusión, absorción, escisión o cualquier otra modificación societaria.

Entre las penas a aplicar se incluyen multas de dos (2) a cinco (5) veces del beneficio indebido obtenido o que se hubiese podido obtener; suspensión total o parcial de actividades por un máximo de diez (10) años; suspensión para participar en concursos o licitaciones estatales de obras o servicios públicos por un máximo de diez (10) años; disolución y liquidación de la persona jurídica si esta fuese creada solo para la comisión del delito; pérdida o suspensión de beneficios estatales y publicación de un extracto de la sentencia condenatoria a costa de la persona jurídica. El plazo de prescripción de la acción penal se fijó en seis años desde la comisión del delito.

La persona jurídica podrá celebrar un “*Acuerdo de Colaboración Eficaz*” con el Ministerio Público Fiscal, el cual producirá la suspensión de la acción penal. Este acuerdo estará sujeto a que la persona jurídica realice (i) el pago de una multa equivalente a la mitad de la mínima prevista por la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, (ii) la restitución de las cosas o ganancias producto del delito; (iii) abandonar en favor del Estado los bienes que resultarían decomisados de recaer condena. Podrán, asimismo establecer otras condiciones, entre ellas, la reparación del daño causado, prestar servicios comunitarios, e implementar un programa de integridad o, en su defecto, mejorar el programa de integridad existente.

Por otro lado y a los fines de eximirse de pena y responsabilidad administrativa, la persona jurídica deberá cumplir simultáneamente con las siguientes condiciones: (a) denunciar espontáneamente la comisión del delito, que debió haber sido advertido como consecuencia de una actividad propia de detección e investigación interna; (b) haber implementado un programa de integridad adecuado en los términos de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria con anterioridad a la comisión del delito, cuya violación debió haber implicado un esfuerzo por parte de quienes lo hubieran perpetrado; y (c) devolver el beneficio obtenido como consecuencia del ilícito.

En cuanto al programa de integridad, la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria prevé que su implementación es obligatoria en los casos de contratación con el Estado Nacional. Sin perjuicio de que, al día de la fecha, éste no es el caso de la Sociedad, Plaza Logística ha elaborado y continúa implementado un programa de integridad en línea con los requisitos previstos por la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Finalmente, el 6 de abril de 2018 fue publicado en el Boletín Oficial el Decreto N° 277/2018 que reglamenta la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria. El referido Decreto dispone que la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos establecerá los lineamientos y guías que resulten necesarios en relación con el contenido e implementación del programa de integridad.

6. Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (*Foreign Corrupt Practices Act* o FCPA por su sigla en inglés)

En atención a que la Compañía tiene socios directos e indirectos cuya procedencia son los Estados Unidos de América, dichos socios se encuentran sujetos a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de América en relación con la Compañía y, en virtud de ello, la Compañía ha implementado

procedimientos a la prevención de las prácticas previstas en dicha ley de los Estados Unidos como prácticas corruptas.

7. Prácticas de Anti lavado de dinero (*Anti Money Laundering* o AML por su sigla en inglés)

La Compañía no es un sujeto obligado bajo las normas dictadas con el objeto de prevenir el lavado de activos de origen delictivo. Sin perjuicio de ello, la Compañía desarrolla procedimientos de conozca a su cliente tanto en relación con sus clientes como con sus proveedores en forma consistente con la legislación aplicable y las prácticas usuales a nivel internacional.

8. Código de Ética

La Sociedad cuenta con un “*Código de Ética*” y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros de la Gerencia, gerentes de primera línea o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma. Adicionalmente, y como parte de su Código de Ética, la Sociedad cuenta con mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre sus empleados, proveedores y clientes, incluyendo políticas de regalos y atenciones específicas, además de adherir en los casos en que le es requerido a políticas similares de sus principales clientes y proveedores.

CAPÍTULO IV - FACTORES DE RIESGO

Antes de invertir en las Obligaciones Negociables, Ud. debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación y la información contenida en el presente Prospecto antes de realizar cualquier transacción relativa a las Obligaciones Negociables. Los negocios de Plaza Logística, su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones podrían verse seriamente afectados de manera negativa por cualquiera de estos riesgos. Los riesgos que se describen a continuación son los conocidos por Plaza Logística y aquellos que actualmente cree que podrían afectarla de manera considerable. Los negocios de Plaza Logística también podrían verse afectados por riesgos adicionales que actualmente Plaza Logística no conoce o que al día de la fecha no considera significativos. Asimismo, podrán incluirse factores de riesgo adicionales relacionados con una Clase o Serie determinada de Obligaciones Negociables en el Suplemento de Precio correspondiente. Sin perjuicio de esto, destacamos que la inversión en las Obligaciones Negociables implica riesgos, razón por la cual es menester asesorarse debidamente.

1. Riesgos relacionados con Argentina

Los ingresos de la Compañía dependen de la situación económica y política de la Argentina

Plaza Logística es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en y bajo las leyes de la República Argentina, sus ingresos se generan en Argentina, y sus operaciones, instalaciones y clientes están ubicados en Argentina. Su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones dependen, en gran medida, de la situación macroeconómica, regulatoria, política y financiera imperante en Argentina, incluyendo el crecimiento, las tasas de inflación, los tipos de cambio, tasas de interés y otros hechos y condiciones de carácter local, regional e internacional que puedan afectar a Argentina de cualquier forma. En dicho sentido, la economía argentina ha experimentado una importante volatilidad en las últimas décadas, caracterizadas por períodos de bajo crecimiento o crecimiento negativo y altos niveles de inflación y devaluación del peso argentino.

Con relación a lo anteriormente mencionado, y durante 2001 y 2002, Argentina experimentó un período de severa crisis política, económica y social, que provocó una contracción de la economía y un cambio radical en sus políticas económicas. Como consecuencia de esta crisis la Argentina cayó en situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones de deuda soberana en el extranjero, una importante devaluación del peso y su consiguiente inflación y la introducción de medidas de emergencia que han afectado a diversos sectores de la economía. Estas medidas de emergencia y otras políticas económicas incluyeron, entre otras, control de cambios, retenciones y restricciones a la exportación, controles de precios, intervención estatal en el sector privado y expropiaciones.

Si bien Argentina se ha recuperado significativamente de la crisis del 2001-2002, especialmente debido a los altos precios de los commodities, actualmente el ritmo de su crecimiento se desaceleró, generando incertidumbre acerca de si el crecimiento es sostenible.

Las condiciones económicas de Argentina en el período comprendido entre el año 2012 y el año 2015, incluyeron el incremento de las normas de control de cambios, aumento de la inflación, un creciente déficit fiscal y la limitación de la capacidad de la Argentina de cumplir con el pago de su deuda reestructurada debido a su litigio con los holdouts. Entre 2007 y 2015 se produjo un incremento de la intervención directa del Estado en todos los órdenes de gobierno (nacional, provincial y municipal) en la economía argentina, incluso a través de la implementación de medidas de expropiación, controles de precios, controles cambiarios y modificaciones en leyes y reglamentaciones que afectaban el comercio exterior, la inversión y el financiamiento externo. Estas medidas tuvieron un efecto adverso sustancial sobre las entidades del sector privado, incluida la Emisora. Las medidas del Gobierno Argentino, tanto actual como futuro, en relación con la economía, incluyendo las decisiones relativas a la inflación, tasas de interés, control de precios, las tarifas y otros cargos por servicios públicos, una disminución de la confianza en los consumidores e inversores nacionales y extranjeros, e incertidumbre sobre las futuras políticas a ser implementadas, controles cambiarios e impuestos, podrían continuar teniendo un efecto adverso significativo sobre las entidades del sector privado, incluyendo a Plaza Logística. Asimismo, una disminución en la demanda internacional de productos argentinos, la falta de estabilidad y competitividad del peso frente a otras monedas, la caída de los precios globales de los commodities y las condiciones adversas en Brasil, uno de los principales socios comerciales de la Argentina, entre otros factores, pueden afectar el desarrollo de la economía argentina, lo cual puede conllevar una reducción de la demanda de los servicios prestados por la Compañía y afectar, de esta manera, nuestros negocios.

Asimismo, no es posible asegurar que los futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales y políticos de Argentina no afectarán los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La liquidez, clientes, negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse afectados negativamente en caso de producirse una crisis financiera global o regional o ante condiciones crediticias y de mercado desfavorables

Los efectos de una crisis financiera global o regional y el eventual impacto en el sistema financiero global podrían tener un efecto negativo sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, especialmente en una economía emergente, como es el caso de Argentina. Esta situación se dio en 2008, cuando la crisis económica mundial produjo una abrupta caída en la actividad económica de Argentina a lo largo de 2009, acompañada de presiones inflacionarias, depreciación del Peso y una baja en el nivel de confianza de los consumidores e inversores.

No es posible predecir cuál sería el efecto de una crisis económica en Plaza Logística o en sus clientes. Una situación económica frágil a nivel mundial o local podría tener un efecto negativo en los ingresos de Plaza Logística. Factores económicos tales como la inflación, el desempleo y la no disponibilidad de crédito también podrían tener un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial y resultados operativos de Plaza Logística. La situación financiera y económica de Argentina o de otros países de América Latina, tales como Brasil, también podrían tener un impacto negativo sobre Plaza Logística y terceros con quienes Plaza Logística realiza o pueda realizar negocios.

Por otra parte, la crisis económica mundial desatada en el cuarto trimestre de 2008, que motivó el derrumbe de los mercados bursátiles internacionales y la insolvencia de importantes entidades financieras, limitó la capacidad de las empresas argentinas de acceder a los mercados financieros internacionales tal como lo hacían en el pasado, o tornó dicho acceso sensiblemente más costoso. Una crisis financiera global o regional similar en el futuro podría limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito o a los mercados de capitales en un momento en el que Plaza Logística requiera financiación, afectando así su capacidad para reaccionar a las cambiantes condiciones económicas y comerciales (Véase “*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*”). Por estas razones, cualquiera de los factores antes mencionados podría tener, individualmente o en conjunto, un efecto adverso sobre los resultados de las operaciones y la situación financiera de Plaza Logística y afectar negativamente la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La economía argentina sigue siendo vulnerable, lo que podría deteriorar la situación de Plaza Logística

La economía argentina ha experimentado una gran volatilidad en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sustentable de Argentina depende de una variedad de factores, entre ellos la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza de los consumidores e inversores locales y extranjeros y una tasa de inflación estable.

La economía argentina continúa siendo vulnerable, tal como lo demuestran los siguientes aspectos económicos:

- De acuerdo a la información publicada por el INDEC, el PBI real de la Argentina aumentó un 2,9% en el año 2017 en comparación con el 2016, (“*Informe de avance del nivel de actividad cuarto trimestre de 2017*”, INDEC, diciembre 2017). No obstante ello, las proyecciones actuales, plantean fuertes incertidumbres respecto a la sustentabilidad del crecimiento y la estabilidad económica para el año 2018, ya que el desempeño del PBI en Argentina depende de una variedad de factores, incluyendo la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y la competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza entre los consumidores e inversores extranjeros y argentinos, así como de un índice de inflación estable y relativamente bajo;
- el nuevo índice de pobreza e indigencia publicado por el INDEC estimó que, respecto del segundo semestre del 2017, la pobreza alcanzaba al 25,7% de los argentinos y la indigencia, al 4,8%;
- la deuda pública de Argentina como porcentaje del PBI sigue siendo alta, la disponibilidad de crédito a largo plazo y la financiación internacional continúa siendo limitada;
- los aumentos sostenidos en el gasto público podrían dar lugar a déficits fiscales y afectar el crecimiento económico;
- la inflación sigue siendo alta y podría continuar en esos niveles en el futuro;
- la inversión como porcentaje del PBI es todavía baja para sostener la tasa de crecimiento de la década pasada;

- podrían generarse gran cantidad de protestas o huelgas, como ha sucedido en el pasado, lo que podría afectar negativamente a varios sectores de la economía de Argentina;
- el suministro de energía o gas natural podría no ser suficiente para abastecer la actividad industrial (limitando así el desarrollo industrial) y el consumo;
- el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos; y
- lo mencionado anteriormente podría ocasionar fuga de capitales como ha ocurrido en el pasado frente a este tipo de escenarios adversos;
- Finalmente, el reciente anuncio del acuerdo stand by de la Argentina con el Fondo Monetario Internacional (FMI), podría tener diferentes efectos en todas estas variables.

Tal como sucedió en el pasado reciente, la economía argentina podría verse negativamente afectada si las presiones políticas y sociales impiden la implementación por parte del Gobierno Argentino de políticas destinadas a controlar la inflación, generar crecimiento y elevar la confianza de los consumidores e inversores, o si las políticas implementadas por el Gobierno Argentino diseñadas para alcanzar estas metas no son exitosas. Estos hechos podrían afectar negativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística o generar una caída en el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

No es posible asegurar que una caída en el crecimiento económico, un aumento en la inestabilidad económica o la intensificación de las políticas y medidas económicas adoptadas (o que puedan ser adoptadas en el futuro) por el Gobierno Argentino para controlar la inflación, o abordar otros sucesos macroeconómicos que afecten a entidades del sector privado tales como Plaza Logística (es decir, aquellos sucesos sobre los que la Compañía no tiene control), no puedan tener un efecto adverso sobre los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística o no tengan un impacto negativo en la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La repercusión de las elecciones legislativas y presidenciales sobre el futuro entorno económico y político de Argentina es incierta, pero podría ser trascendente

El gobierno de Mauricio Macri asumió funciones el 10 de diciembre de 2015, y ha introducido y se espera que continúe introduciendo ajustes en las políticas fiscales y monetarias de los últimos años que han generado déficits recurrentes en el sector público, la corrección de las tarifas de energía y transporte y la obtención de financiación a través del mercado de capitales, la inflación y controles cambiarios generalizados e inversión externa limitada.

Reformas económicas y políticas significativas.

- *Estado de emergencia y reformas en el sistema eléctrico y distribución y transporte de gas.* Mediante el Decreto N° 134/2015, declaró el estado de emergencia del sistema eléctrico nacional, con efectos hasta el 31 de diciembre de 2017. El estado de emergencia permite al Gobierno Argentino tomar medidas destinadas a garantizar el suministro de electricidad. Asimismo, luego del anuncio del gobierno de Mauricio Macri en el sentido de que reevaluaría las políticas de subsidios a la energía, el Mercado Eléctrico Mayorista (“MEM”) aumentó las tarifas de electricidad para el mercado mayorista para compras realizadas entre el 1 de febrero y el 30 de abril de 2016. Con la corrección de tarifas, las reducciones a los subsidios y las modificaciones al marco regulatorio, la gestión de Macri pretende corregir las distorsiones en el sector energético y estimular las inversiones. Después de los aumentos de tarifas, fueron solicitadas medidas cautelares por los clientes, y las organizaciones no gubernamentales que defienden los derechos de los consumidores, algunas de las cuales fueron concedidas por tribunales argentinos.

- *Reformas en el INDEC.* En vista de los cuestionamientos del FMI respecto de la confiabilidad de la información generada por el INDEC, el gobierno de Mauricio Macri designó al Sr. Jorge Todesca, ex viceministro de economía de la nación y ex director de una firma de consultoría privada, como titular del INDEC. El 8 de enero de 2016, el Gobierno Argentino dictó el Decreto N° 55/2016 que declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el INDEC, organismo oficial a cargo del sistema, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. Luego de la declaración de emergencia, se implementaron reformas al INDEC a efectos de reorganizar su estructura técnica y administrativa, lo que provocó que se suspendiera momentáneamente la publicación del Índice de Precios al Consumidor (“IPC”). Durante la implementación de estas reformas, el INDEC empleó las cifras de IPC y otras estadísticas oficiales publicadas por la Provincia de San Luis y por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A la fecha de este prospecto, el INDEC comenzó a publicar determinadas cifras revisadas, entre ellas, estadísticas sobre el PBI, comercio exterior, pobreza y balanza de pagos. A pesar de dichas reformas, todavía existen incertidumbres sobre

si los datos oficiales y los procedimientos de medición reflejan de manera adecuada la inflación en el país y qué efecto tendrán dichas reformas en la economía argentina.

- *Reformas cambiarias.* En virtud de la Comunicación “A” 6244 del BCRA de fecha 19 de mayo de 2017 el gobierno implementó reformas para otorgar mayor flexibilidad y facilidades para el acceso al mercado libre de cambios, quedando sin efecto todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto N° 616/05, manteniendo su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos.
- *Reducción del déficit.* El nuevo Gobierno alcanzó un déficit fiscal primario del 4,6% del PBI en 2016, logrando su objetivo inicial de 4,8% para tal año. Para el año 2017, el déficit fiscal primario fue del 3,9%, alcanzándose el objetivo inicial del Gobierno del 4,2% para dicho año. Como consecuencia del nuevo del acuerdo stand by de la Argentina con el Fondo Monetario Internacional (FMI) por U\$S 50.000 millones, se han planteado nuevos objetivos con relación al déficit fiscal, el cual deberá ser del 2,7% del PBI para el año 2018, 1,3% del PBI para el 2019, alcanzar el equilibrio fiscal primario para el año 2020, y un superávit fiscal primario de 0,5% para el 2021.
- *Reformas en comercio exterior.* El gobierno de Mauricio Macri eliminó las retenciones a las exportaciones de trigo, maíz, carne y productos regionales y redujo las retenciones a las exportaciones de soja un 5%, del 35% al 30%. Por otra parte, se eliminó la retención del 5% a las exportaciones industriales y las retenciones a las exportaciones mineras. En relación con los pagos de deudas existentes por importaciones de bienes y servicios, el gobierno de Mauricio Macri eliminó las restricciones para acceder al MULC para nuevas operaciones. Adicionalmente, se les ofreció a los importadores títulos de deuda a corto plazo emitidos por la Nación utilizados para pagar la deuda comercial pendiente para la importación de bienes. Asimismo, se suprimió la obligación de ingreso y liquidación a través del mercado único y libre de cambios de las divisas provenientes de los cobros de exportaciones de bienes.
- *Política financiera.* Poco tiempo después de asumir, la República Argentina llegó a un acuerdo respecto de casi la totalidad de los reclamos de los *holdouts*, emitiendo bonos del Estado Nacional en el Mercado internacional a los efectos de realizar los pagos correspondientes a los acuerdos arribados y asegurar el financiamiento local. Para mayor información véase “*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*”. Sin embargo, actualmente la capacidad de Argentina para obtener financiamiento de los mercados internacionales continúa siendo limitada.
- *Ley de Reforma Previsional.* El 19 de diciembre de 2017, el Congreso de la Nación aprobó la “*Ley de Reforma Previsional*” que, entre otras cuestiones, modificó la fórmula de ajuste del sistema actual de jubilación de reparto, para intentar solventar la falta de los fondos necesarios de la Administración Nacional de la Seguridad Social (“*ANSES*”) para garantizar el 82% (ochenta y dos por ciento) móvil a todos los jubilados que perciben la jubilación mínima. En un mismo sentido, el día 20 de diciembre de 2017, se publicó el Decreto N° 1058/2017, con el objetivo de evitar el desfase que se producía entre la aplicación de la anterior fórmula de movilidad y la sancionada recientemente en el Congreso de la Nación, otorgándole una compensación a los jubilados, pensionados y beneficiarios de la asignación universal por hijo.
- *Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.* Con fecha 8 de noviembre de 2017, el Congreso de la Nación aprobó la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, la cual introdujo ciertos estándares internacionales tendientes a sancionar a las personas jurídicas involucradas en casos de corrupción, la cual entró en vigencia el 2 de marzo de 2018.
- *Reforma Tributaria.* El 29 de diciembre de 2017, el Congreso Nacional aprobó la Ley 27.430 de reforma tributaria que, entre otras modificaciones, derogó los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, y modificó el tratamiento tributario en el Impuesto a las Ganancias de las Obligaciones Negociables; asimismo gravó los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.
- *Decreto de Desburocratización y Simplificación.* El 11 de enero de 2018 se publicó el Decreto N° 27/2018 que incorpora modificaciones a diversas leyes con la intención simplificar diversas normas y procedimientos que

hacen al desarrollo, negocio y a la actividad de las personas físicas y jurídicas ante las diversas áreas del Estado, todo esto a fin de reducir costos y barreras burocráticas.

- *Proyecto de reforma laboral.* El Poder Ejecutivo Nacional ha elaborado un proyecto de reforma laboral el cual busca mejorar la competitividad y la eficiencia de los distintos sectores productivos, aumentar la generación de empleo, atraer la inversión y disminuir los costos laborales. A la vez, establece un plazo para que las empresas puedan regularizar a sus empleados evitando la aplicación de ciertas sanciones, y establece, entre otras, modificaciones a los montos de las indemnizaciones por despidos. A la fecha del presente Prospecto, dicho proyecto aún no ha sido tratado por el Congreso.
- *Ley de Financiamiento Productivo.* El 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 (la “Ley de Financiamiento Productivo”) que introdujo importantes modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales, la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Fondos Comunes de Inversión, entre otras legislaciones vinculadas con la materia, con el fin de modernizar y favorecer el desarrollo del mercado de capitales. Entre otros cambios, se derogó la facultad concedida a la CNV para intervenir en el directorio sin orden judicial y en general se modernizó el marco regulatorio aplicable a los mercados de capitales argentinos, a través de la incorporación de las prácticas internacionales vigentes. A su vez, la Ley de Financiamiento Productivo busca aumentar la base de inversores y empresas que participen en el mercado de capitales, promoviendo el financiamiento productivo, sobre todo de las micro, pequeñas y medianas empresas, proponiendo un régimen para impulsar y facilitar el financiamiento de las mismas. Finalmente, la ley regula ciertas cuestiones vinculadas con (i) aspectos tributarios de los fondos comunes de inversión y fideicomisos financieros y (ii) derivados y pases.

A la fecha de este Prospecto, no es posible predecir qué repercusión podrán tener estas medidas y las medidas futuras a ser adoptadas por el gobierno actual en la economía argentina en general, y en nuestros negocios en particular. Si bien Plaza Logística considera que el efecto del levantamiento de múltiples restricciones regulatorias de la economía será positivo para sus negocios al estimular la actividad económica, no es posible predecir dicho efecto con certeza, y la liberalización también podría ser disruptiva para la economía y no beneficiar, o incluso perjudicar, los negocios de Plaza Logística.

El Gobierno Nacional no ha tenido en sus dos primeros años de gobierno mayoría parlamentaria propia. El 22 de octubre de 2017, se llevaron a cabo elecciones legislativas de medio término. Si bien el resultado de esas elecciones no trajo aparejado la mayoría propia, el Gobierno Nacional obtuvo un apoyo importante del electorado y se consolidó como la primera minoría en la Cámara de Diputados. Sin perjuicio de ellos, podría ser difícil adoptar algunas de esas medidas a menos que el gobierno nacional obtenga apoyo de la oposición, generando incertidumbre respecto de la capacidad del gobierno de aprobar las medidas que espera implementar. Esta incertidumbre política respecto de las medidas económicas podría generar volatilidad en los precios de mercado de los títulos de empresas argentinas

Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados.

En el pasado, la inflación socavó seriamente a la economía argentina y la capacidad del Gobierno Argentino de crear condiciones que permitan el crecimiento. En los últimos años, la Argentina debió enfrentar presiones inflacionarias, evidenciadas por importantes aumentos en los precios de combustibles, energía y alimentos, entre otros factores.

De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó una inflación del 24,7% para el año 2017, y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo de 2018: 1,8%, 2,4%, 2,3%, 2,7% y 2,1% respectivamente (acumulado cinco primeros meses 2018 11,8%). El IPIM ascendió a 18,8% en 2017 y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo de 2018: 4,6%, 4,8%, 1,9%, 1,8 y 7,5% respectivamente (acumulado cinco primeros meses 2018 22,3%). Véase “*La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales*” En el pasado, el gobierno anterior implementó programas para controlar la inflación y los precios de bienes y servicios esenciales, que incluyeron la intervención y supervisión de los precios de ciertos productos y servicios de empresas del sector privado pertenecientes a diversas industrias y mercados.

Una tasa de inflación alta afecta la competitividad externa de Argentina al diluir los efectos de la devaluación del Peso, repercutiendo negativamente en el trabajo y en el nivel de actividad económica y empleo y debilitando la confianza en el sistema bancario de Argentina, lo que podría limitar aún más la disponibilidad de crédito local e internacional para las empresas. Por otro lado, parte de la deuda pública argentina continúa siendo ajustada por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), un índice monetario fuertemente vinculado a la inflación. Por ende, todo aumento significativo de la inflación daría lugar a un aumento en la deuda pública de Argentina, lo que incrementaría la presión sobre la economía argentina. Un entorno inflacionario continuo podría afectar los resultados de las operaciones de Plaza Logística, perjudicando su capacidad de financiar las necesidades de capital de trabajo de sus negocios en términos favorables, lo cual podría afectar adversamente los resultados de sus operaciones y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales

En enero de 2007, el INDEC modificó el método que empleaba para calcular el IPC, que se calcula como el promedio mensual de una canasta ponderada de productos y servicios para el consumidor que refleja el patrón de consumo de los hogares argentinos. Hasta diciembre de 2015, la credibilidad del IPC y de otros índices publicados por el INDEC fue cuestionada.

En 2010, el gobierno nacional inició consultas con el FMI para obtener asistencia técnica a fin de diseñar un nuevo índice de precios al consumidor nacional que modernizara el sistema estadístico. Sin embargo, en 2014 Argentina fue censurada por el FMI por no avanzar suficientemente en la adopción de medidas correctivas para mejorar la calidad de sus datos oficiales, incluyendo los relativos a la inflación y a las modificaciones a su PBI.

Con el objeto de abordar la calidad de los datos oficiales, el 13 de febrero de 2014 se implementó un nuevo índice de precios. El nuevo índice de precios representó el primer indicador nacional en medir variaciones de precios al consumidor final en los hogares. A diferencia del índice de precios anterior, que sólo medía la inflación en la zona metropolitana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ese nuevo índice de precios midió los precios de bienes en toda la población urbana de las 24 provincias de Argentina. Si bien esta nueva metodología redujo la brecha entre las estadísticas de la inflación y las cifras estimadas por fuentes privadas, durante 2014 y 2015 continuaron existiendo diferencias significativas entre los datos de inflación oficiales y las estimaciones privadas. En noviembre de 2015, el INDEC suspendió la publicación del IPC y el IPM. Las reformas institucionales y metodológicas llevadas a cabo durante la anterior administración fueron las que generaron controversias respecto de la confiabilidad de la información que producía.

El 8 de enero de 2016, basado en la determinación de que el INDEC había fallado en producir información estadística confiable, particularmente la relacionada con el IPC, el PBI y el comercio exterior, así como con las tasas de pobreza y desempleo, la administración actual declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el organismo oficial a cargo del sistema, el INDEC, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. El INDEC suspendió la publicación de ciertos datos estadísticos hasta tanto concluyera la reorganización de su estructura técnica y administrativa a fin de recuperar su capacidad de producir información confiable. Sin embargo, durante el período de suspensión, el INDEC publicó las cifras de IPC oficiales de la Provincia de San Luis y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para referencia.

En junio de 2016, el INDEC comenzó a publicar una tasa oficial de inflación utilizando una nueva metodología para calcular el IPC. De acuerdo con la información publicada por dicho organismo, el IPC arrojó una inflación del 24,7% para el año 2017, y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo de 2018: 1,8%, 2,4%, 2,3%, 2,7% y 2,1% respectivamente (acumulado cinco primeros meses 2018 11,8%). El IPIM ascendió a 18,8% en 2017 y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo de 2018: 4,6%, 4,8%, 1,9%, 1,8 y 7,5% respectivamente (acumulado cinco primeros meses 2018 22,3%).

En consecuencia, el 9 de noviembre de 2016, el Consejo Ejecutivo del FMI levantó su censura sobre la República Argentina, entendiendo que el país había reasumido sus obligaciones en cuanto a publicación de información estadística de manera consistente bajo los acuerdos del FMI.

Cualquier corrección o reformulación de los índices del INDEC en el futuro podría generar una menor confianza en la economía argentina, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales para financiar sus operaciones y crecimiento,

afectando a su vez los resultados de sus operaciones y situación patrimonial, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística

Las perspectivas para que las empresas argentinas puedan acceder a los mercados de capitales podrían verse limitadas en términos del volumen de financiación disponible y las condiciones y costo de dicha financiación.

El default de Argentina en 2001 y su incapacidad de reestructurar totalmente su deuda soberana y negociar con los holdouts ha limitado y puede continuar limitando la capacidad de Argentina de acceder al financiamiento internacional. En dicho sentido entre 2005 y 2010, Argentina realizó ofertas de canje para reestructurar parte de su deuda soberana que se encontraba en default desde finales de 2001. Como resultado de estas ofertas de canje, Argentina reestructuró más del 92% de la deuda en cesación de pagos elegible. No obstante, ciertos bonistas se negaron a participar en las reestructuraciones, iniciando juicios contra la Argentina en varios países, incluyendo los Estados Unidos. Desde fines de 2012, los fallos de los tribunales de los Estados Unidos favorables para los holdouts acrecentaron las dudas de los inversores acerca de invertir en el país, específicamente resolvieron que la Argentina había incumplido la cláusula “*pari passu*” en relación con los bonistas que no participaron en los canjes de deuda soberana de 2005 y 2010. La Argentina fue condenada al pago del cien por ciento (100%) de los montos adeudados a dichos acreedores. Si bien el fallo fue apelado por la Argentina, la Corte Suprema de los Estados Unidos rechazó la apelación interpuesta ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito, confirmando el fallo del Tribunal Federal de Primera Instancia. Durante el mismo mes, el Tribunal Federal de Primera Instancia ordenó que la Argentina no debía efectuar ningún pago a los bonistas que participaron en la reestructuración si no se arribaba a un acuerdo con los holdouts. En junio de 2015 el Tribunal Federal de Primera Instancia admitió parcialmente la petición de un grupo de bonistas (denominados “*me too*”) planteada mediante 36 demandas diferentes, considerando que, siendo consistente con los pronunciamientos anteriores de dicho tribunal, la Argentina había violado la cláusula *pari passu* respecto de los bonistas “*me too*.”

Sin embargo y tras arduas negociaciones, en abril de 2016, el Gobierno Nacional cerró un acuerdo de pago por US\$ 4.200 millones de deuda pendiente de pago en manos de la gran parte de los acreedores que no habían participado de las reestructuraciones de 2005 y 2010, ratificado luego por el Congreso Nacional mediante la sanción de la Ley N° 27.249. La Argentina ha alcanzado acuerdos con los tenedores de una porción significativa de los bonos en default y ha cancelado la deuda con la mayor parte de esos acreedores.

A la fecha de este Prospecto, los reclamos iniciados por los tenedores de bonos que no han aceptado la oferta de pago de Argentina continúan en varias jurisdicciones, aunque el tamaño de los mismos ha disminuido significativamente. Sin perjuicio de que se dejaron de lado los requerimientos *pari passu* y esto eliminó un obstáculo importante para el acceso a los mercados de capitales por parte del Gobierno Argentino, las transacciones futuras pueden verse afectadas por los litigios con los tenedores de bonos *holdout* que continúan pendientes de pago, lo que a su vez podría afectar la capacidad del Gobierno Argentino de acceder a los mercados crediticios internacionales y, por lo tanto, podría tener un efecto adverso sustancial en la economía argentina y, a su vez, en nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y perspectivas de crecimiento.

Adicionalmente, accionistas extranjeros de varias empresas argentinas han iniciado reclamos ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI”) alegando que las medidas de emergencia adoptadas por el Estado Nacional Argentino desde la crisis de 2001 y 2002 se apartan de las normas de tratamiento justo y equitativo establecidas en diversos tratados bilaterales de inversión de los que Argentina es parte. Varios de estos reclamos han sido resueltos en contra de Argentina.

Los litigios de los holdouts, así como los reclamos ante el CIADI, entre otros, han resultado y pueden resultar en nuevos fallos significativos contra el Gobierno Argentino, derivando en embargos o en medidas cautelares, colocando a la Argentina en situación de incumplimiento respecto de otras obligaciones, y ello puede, incluso impedir a la Argentina el acceso al financiamiento internacional.

Finalmente, se destaca que el Gobierno Argentino ha anunciado un nuevo del acuerdo stand by con el FMI por US\$ 50.000 millones, el cual podría cambiar fuertemente la matriz de financiamiento utilizada por el país durante los últimos dos años y medio. Asimismo, el FMI exigirá el cumplimiento de ciertas condiciones para el otorgamiento y mantenimiento del financiamiento otorgado, lo cual podría tener consecuencias negativas para Plaza Logística.

Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los resultados de las operaciones de Plaza Logística

Las fluctuaciones en el valor del Peso también podrían afectar negativamente a la economía argentina, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística. La devaluación del Peso podría tener un impacto negativo en la capacidad de ciertas empresas argentinas de atender el servicio de su deuda denominada en moneda extranjera, derivar en alta inflación, reducir sensiblemente los salarios reales, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno, entre ellas las compañías de servicios públicos y la industria financiera, y afectar negativamente la capacidad del Gobierno Argentino de cumplir con sus obligaciones de deuda externa.

Después de muchos años de variaciones moderadas en el tipo de cambio nominal, el Peso perdió más del 30% de su valor con respecto al Dólar en 2013 y 2014, y en 2015, el Peso perdió aproximadamente el 52% de su valor con respecto al Dólar, incluyendo una depreciación de aproximadamente el 34% experimentada mayormente después del 17 de diciembre de 2015 luego del anuncio del levantamiento de gran parte de las restricciones cambiarias y la consiguiente convergencia entre los tipos de cambio oficial (intervenido hasta entonces) y el paralelo. Desde la devaluación de diciembre de 2015, el BCRA ha permitido la libre flotación del Peso y ha intervenido en contadas oportunidades, lo cual indica el sostenimiento de una política cambiaria libre, aunque de flotación “controlada”. Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio vendedor divisa publicado por el Banco Nación era de Ps. 18,65 por US\$ 1,00 y la depreciación del Peso en relación al Dólar fue del 17,40% en 2017. La pérdida de valor del Peso con relación al Dólar fue muy acelerada durante el 2018 (en especial durante el mes de mayo). Al 15 de junio de 2018, el tipo de cambio vendedor divisa publicado por el Banco Nación era de Ps. 28 por US\$ 1,00, es decir una depreciación del Peso en relación al Dólar de aproximadamente un 40% en cinco meses.

Plaza Logística no puede predecir el valor futuro del Peso respecto del Dólar. Si el Peso continúa devaluándose, los efectos negativos sobre la economía argentina podrían tener consecuencias negativas para los negocios de Plaza Logística, los resultados de sus operaciones y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.

Por otra parte, el movimiento inverso, es decir una apreciación del Peso respecto del Dólar también presenta riesgos para la economía argentina, entre ellos la posibilidad de una caída de las exportaciones (debido a la pérdida de competitividad externa). Un incremento del valor del Peso también podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento económico y el empleo a través de su impacto vía menor competitividad causada por un encarecimiento de los costos del mercado argentino expresados en dólares estadounidenses y tener un efecto adverso significativo sobre los negocios, los resultados de las operaciones y la capacidad de Plaza Logística de pagar sus deudas a su vencimiento como resultado del debilitamiento de la economía de Argentina en general.

La intervención gubernamental puede afectar negativamente a la economía argentina y por ende a los negocios y resultados de operaciones de Plaza Logística

Desde el 2002 el Gobierno Argentino llevó adelante medidas de intervención directa en la economía, inclusive mediante la implementación de medidas de expropiación y nacionalización y de control de precios.

Entre algunas de las medidas adoptadas por el gobierno nacional a partir del año 2002, éste nacionalizó (i) el sistema privado de jubilaciones y pensiones (Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones); y (ii) nacionalización de YPF. Las expropiaciones, los controles de precios y de cambios, han tenido un impacto negativo en el nivel de inversiones, el acceso de compañías argentinas al mercado de capitales internacional y las relaciones comerciales y diplomáticas con otros países.

No obstante las medidas adoptadas por el gobierno nacional desde el 10 de diciembre de 2015, no es posible asegurar que medidas que puedan ser dictadas por el Gobierno Argentino actual o cualquier otro futuro, tales como expropiaciones, nacionalizaciones, renegociación o modificación forzosa de contratos existentes, nuevas políticas tributarias, cambios en las leyes, reglamentaciones y políticas que afecten el comercio exterior y las inversiones no vayan a tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina y que en consecuencia afecten negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de la Compañía o afecten su capacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

La implementación de nuevos controles y restricciones cambiarias sobre los ingresos y egresos de capitales en el futuro podría limitar la disponibilidad de crédito internacional y poner en peligro el

sistema financiero, afectando negativamente a la economía de Argentina y, por ende, los negocios de Plaza Logística

Durante 2001 y el primer semestre de 2002, Argentina experimentó un masivo retiro de depósitos del sistema financiero como resultado de la falta de confianza en la capacidad del Gobierno Argentino de cancelar su deuda y sostener la paridad entre el Peso y el Dólar. Esto dio lugar a una crisis de liquidez en el sistema financiero argentino, que motivó que el Gobierno Argentino impusiera controles cambiarios y restricciones a las transferencias, limitando significativamente la capacidad de las empresas de conservar divisas o realizar pagos al exterior. A partir de 2002, estas restricciones, entre ellas la obligación de obtener la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior para el pago de capital o intereses sobre obligaciones de deuda, se flexibilizaron significativamente hasta el 2007. Además de las restricciones cambiarias aplicables a las salidas de capitales, en junio de 2005 el Gobierno Argentino adoptó diversas normas y reglamentaciones que establecieron nuevos controles restrictivos sobre los ingresos de capitales a Argentina, entre ellas la obligación de depositar, en el caso de ciertas remesas de fondos hacia Argentina, un monto igual al 30% de los fondos en una cuenta mantenida en una entidad financiera local como un depósito en Dólares por el plazo de un año, sin devengamiento de intereses ni ningún beneficio, y sin la posibilidad de emplearlo como garantía de ninguna otra operación.

Mediante una combinación de reglamentaciones cambiarias e impositivas, desde 2011 hasta diciembre de 2015, el gobierno nacional restringió sensiblemente el acceso al mercado cambiario por parte de personas físicas y entidades del sector privado. Asimismo, durante esos años el BCRA ejerció un poder de autorización previa de facto para ciertas operaciones cambiarias que estaban autorizadas bajo las reglamentaciones aplicables, tales como los pagos de dividendos o la cancelación del capital de préstamos entre compañías de un mismo grupo económico, así como la importación de bienes, mediante la regulación del monto de divisas disponible para realización de dichas operaciones por parte de las entidades financieras.

La cantidad de controles cambiarios impuestos en el pasado, y en particular después de 2011 derivó en un mercado de negociación de Dólares no oficial. El tipo de cambio Peso/Dólar en dicho mercado difería significativamente del tipo de cambio Peso/Dólar oficial.

Asimismo, el nivel de reservas internacionales del BCRA disminuyó significativamente, de US\$47.400 millones al 1 de noviembre de 2011 a US\$ 25.600 millones al 31 de diciembre de 2015, debilitando la capacidad del Gobierno Argentino de intervenir en el mercado de cambios y brindar acceso a dichos mercados a entidades del sector privado tales como Plaza Logística. El nivel de reservas internacionales ha ido mejorando durante el 2016 y a principios de 2017 alcanzando la suma de US\$ 50.237 millones el 30 de septiembre de 2017.

Recientemente, el BCRA dejó sin efecto las restricciones cambiarias en materia de ingreso y egreso de fondos y, entre ellas, mediante la promulgación del Decreto N° 893/2017, el Poder Ejecutivo suprimió la obligación de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones de bienes, cuyo plazo había sido extendido a diez años desde el cumplimiento de embarque.

No obstante las medidas recientemente adoptadas por el gobierno nacional que disminuyeron considerablemente los controles cambiarios, el Gobierno Argentino podría fijar restricciones a las transferencias o al movimiento de capitales o adoptar otras medidas en respuesta a fugas de capitales o en caso de una depreciación importante del Peso, que podrían limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales y afectar su capacidad de realizar pagos de intereses, capital o dividendos al exterior. Dichas medidas podrían generar nuevas tensiones políticas y sociales y socavar las finanzas públicas del Gobierno Argentino, lo que podía repercutir negativamente en la economía y perspectivas de crecimiento económico de Argentina y por ende afectar negativamente los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística, su capacidad de realizar pagos en moneda extranjera, y afectar la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La economía argentina podría verse negativamente afectada por acontecimientos económicos en otros mercados y por efectos “contagio” más generales

Los mercados financieros y de valores negociables en Argentina están influenciados, en diferentes medidas, por las condiciones económicas y financieras de otros mercados, y la economía argentina es vulnerable a shocks externos, entre ellos aquellos relacionados con o similares a la crisis económica mundial iniciada en 2008 y a la situación económica y financiera de los principales socios comerciales de Argentina, en particular Brasil. Por ejemplo, la actual devaluación de la moneda brasileña y la caída de su economía pueden afectar negativamente a la economía Argentina y a su vez a los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística. Si bien las

condiciones varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los hechos que acontecen en un país podría afectar significativamente el flujo de capitales hacia otros países y los valores de los títulos emitidos en otros países, inclusive Argentina. De hecho, en el pasado reciente la economía Argentina se vio afectada de modo adverso por los acontecimientos políticos y económicos que ocurrieron en diversas economías emergentes durante la década del '90, entre ellos los de México en 1994, el colapso de diversas economías asiáticas entre 1997 y 1998, la crisis económica de Rusia en 1998 y la devaluación de la moneda brasileña en enero de 1999.

El 23 de junio de 2016 en el Reino Unido se votó a favor de la salida de la Unión Europea. A la fecha de este Prospecto las acciones que tomará el Reino Unido para efectivamente salir de la Unión Europea y la duración de dicho proceso son inciertas. Los resultados del referéndum del Reino Unido han causado y se anticipa que continuarán causando, volatilidad en los mercados financieros, lo que a su vez podría tener efectos sustancialmente adversos en el negocio, situación financiera y resultado de las operaciones de la Sociedad.

Asimismo, la economía de Brasil, uno de los mercados de exportación más importantes para Argentina y la principal fuente de importaciones, está experimentando actualmente una enorme presión negativa debido a las incertidumbres derivadas de la crisis política que se encuentra atravesando, que comenzaron con el juicio político iniciado a la anterior presidente de Brasil, la Sra. Dilma Rousseff, que tuvo como consecuencia su destitución, la cual fue resuelta por el senado brasileño con fecha 31 de agosto de 2016, tomando posesión del cargo hasta el fin del mandato el Sr. Michel Temer, quien anteriormente desempeñara el cargo como vicepresidente de Brasil. El Sr. Temer se encuentra actualmente cuestionado por denuncias de corrupción, lo cual propicia la continuidad de un contexto de inestabilidad.

El 8 de noviembre de 2016 Donald J. Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos y asumió el cargo el 20 de enero de 2017. Los resultados de la elección presidencial han generado una significativa incertidumbre acerca de las relaciones futuras entre Estados Unidos y otros países, incluso con respecto a las políticas comerciales, los tratados, las regulaciones gubernamentales y los aranceles que podrían aplicarse al comercio entre Estados Unidos y otras naciones. Estos acontecimientos, o la percepción de la posible ocurrencia de alguno de ellos, pueden tener un efecto adverso sustancial sobre las condiciones económicas globales y la estabilidad de los mercados financieros globales.

Una de las medidas recientemente adoptadas por la Reserva Federal de Estados Unidos (“FED”) estuvo relacionada al aumento de la tasa de interés de los bonos norteamericanos. Esto no solo generó un flujo de capitales hacia dicho país, sino que además genera un encarecimiento del crédito para Argentina.

Por otra parte, las reacciones de los inversores internacionales a los sucesos que ocurren en un mercado a veces producen un efecto “contagio” por el cual toda una región o clase de inversiones es desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros adversos ocurridos en otros países, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina e indirectamente sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

La aplicación de ciertas leyes y reglamentaciones es incierta y podría afectar negativamente los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de Plaza Logística

El 30 de abril de 2013 entró en vigencia la Ley N° 26.854, que regula el procedimiento aplicable a las medidas cautelares que se soliciten contra o por el Estado Nacional o sus entes descentralizados como parte de un proyecto de reforma judicial aprobado por el Congreso Argentino. Entre los principales cambios implementados en el marco del proyecto de reforma judicial, se encuentra la limitación temporal a las medidas cautelares dictadas en procedimientos iniciados contra el Gobierno Argentino y la creación de tres nuevas cámaras de casación, que deben entender en cualquier apelación antes de que la cuestión sea considerada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (la “CSJN”). Asimismo, la Ley N° 26.855, que entró en vigencia el 27 de mayo de 2013, modificó la estructura y funciones del Consejo de la Magistratura de Argentina, que tiene a su cargo la designación de jueces, presentación de denuncias en su contra y su suspensión o remoción. Sin embargo, ciertos aspectos de la ley han sido declarados inconstitucionales por la CSJN y no podemos predecir el impacto a largo plazo de la legislación recientemente aprobada y los futuros procesos administrativos o judiciales, incluyendo posibles futuros reclamos realizados por la Compañía contra el Gobierno Argentino.

El 7 de agosto de 2014, se dictó la Ley N° 26.944 de Responsabilidad del Estado, a fin de regular la responsabilidad del Estado Nacional por los daños que su actividad o inactividad pueda causar a los bienes o derechos de las personas. Dicha ley establece que la responsabilidad del Estado Nacional es objetiva y directa, que las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación no son aplicables a las acciones contra el Estado

Nacional de manera directa ni subsidiaria, y que la sanción pecuniaria disuasiva es improcedente contra el Estado Nacional, sus agentes y funcionarios.

El 18 de septiembre de 2014, el Congreso Argentino sancionó la Ley N° 26.991 que reforma la Ley N° 20.680 (la "Ley de Abastecimiento") en vigencia desde el 28 de septiembre de 2014, para aumentar el control sobre el suministro de bienes y la prestación de servicios. Dicha iniciativa incluye la potestad del Gobierno Argentino de regular derechos del consumidor bajo el artículo 42 de la Constitución Nacional y permite la creación de una autoridad con el objeto de mantener los precios de bienes y servicios (el "Observador de Precios de Bienes y Servicios"). La Ley de Abastecimiento, con sus modificaciones: (i) exige la continuidad en la producción de bienes para satisfacer necesidades básicas; (ii) crea la obligación de publicar precios de bienes y servicios producidos y prestados; (iii) permite requerir información financiera; y (iv) aumenta ciertas multas para personas físicas y jurídicas. Las reformas y la creación del Observador de Precios de Bienes y Servicios podrían afectar negativamente las operaciones de Plaza Logística. También se aprobó una iniciativa para regular cuestiones de derechos del consumidor, creándose la Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo, donde usuarios y consumidores pueden presentar reclamos sin cargo, los cuales deben resolverse en un lapso de 30 días.

La Ley de Abastecimiento se aplica a todos los procesos económicos vinculados a bienes, obras y servicios que, directa o indirectamente, satisfagan necesidades básicas de consumo ("Bienes de Necesidad Básica") y otorga amplias facultades a su autoridad de aplicación. También confiere a la autoridad de aplicación el poder de ordenar la venta, producción, distribución o entrega de Bienes de Necesidad Básica en todo el país en caso de escasez de suministro.

El 1 de octubre de 2014, el Congreso Argentino aprobó la reforma, actualización y unificación de los códigos Civil y Comercial de la Nación. El 1 de agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación unificado (el "Código Civil y Comercial"). La evolución normativa y jurisprudencial derivada del nuevo cuerpo legal se encuentra en curso, por lo que no es posible determinar la incidencia que podrá tener sobre procesos judiciales o administrativos en los que Plaza Logística sea o pueda llegar a ser parte.

Es imposible predecir el impacto a largo plazo que la legislación adoptada podrá tener en el sistema jurídico argentino y los procedimientos administrativos o judiciales futuros, incluyendo los reclamos que puedan ser interpuestos por Plaza Logística ante el Estado Nacional.

Resultado de las elecciones legislativas

Si bien las elecciones generales de medio término celebradas el 22 de octubre de 2017 fueron favorables para el Gobierno, aún no ha logrado consolidar una mayoría parlamentaria propia, por lo que los mercados de capitales y la confianza del consumidor y de los inversores podrían verse impactados desfavorablemente, con el consiguiente impacto en la Compañía.

Caída de los precios internacionales de los principales commodities producidos en Argentina

Los precios de los *commodities* han contribuido al aumento de las exportaciones realizadas por la Argentina, como así también en la recaudación del impuesto a las exportaciones. Sin embargo, esto conlleva una importante dependencia de parte de la economía argentina ante las fluctuaciones en los precios de los *commodities* en cuestión, lo cual podría afectar adversamente la economía argentina. Asimismo, los *commodities* dependen en gran medida de las condiciones climáticas, pudiendo estas, afectar adversamente la producción del sector agrícola. Estas circunstancias tendrían un impacto negativo sobre los niveles de ingresos públicos, las divisas disponibles y la capacidad del gobierno de pagar su deuda soberana, y podrían generar recesión o presiones inflacionarias, lo cual podría tener un impacto negativo sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

El alto gasto público

Como consecuencia del elevado gasto público, el estado Nacional ha tenido que recurrir al Banco Central y a la ANSES para hacer frente a parte de sus necesidades de fondos. No obstante, al hecho de que se han adoptado medidas para reducir el déficit fiscal, la Compañía no puede asegurar que el contexto actual de déficit fiscal no afecte a la Argentina, como a su vez la situación financiera y los resultados de las operaciones de Plaza Logística.

1. Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

Los precios de los inmuebles en Argentina podrían experimentar una significativa variación

Existen múltiples factores ajenos al control de la Compañía que influyen sobre el valor de los bienes inmuebles. La Compañía no puede afirmar que los precios de los bienes inmuebles subirán ni que no sufrirán reducciones. Todos los inmuebles de titularidad o explotados por la Compañía se encuentran ubicadas en Argentina. En consecuencia, cualquier disminución del valor de los bienes inmuebles en Argentina podría afectar en forma significativa el negocio de la Compañía. Asimismo, el valor de los bienes inmuebles podría también aumentar sustancialmente, lo cual podría afectar el plan de expansión de Plaza Logística, el cual contempla la adquisición de nuevos bienes inmuebles.

Plaza Logística posee pasivos y requerimientos de servicio de deuda significativos

Al 31 de marzo de 2018, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 2.595 millones, de los cuales Ps. 823 millones correspondían a pasivos por impuesto diferido. Ver “*Información Contable Seleccionada*”. El nivel de deuda financiera y comercial de la Compañía podría tener importantes consecuencias para el público inversor, incluyendo las siguientes:

- podría tornar más difícil para la Compañía generar un flujo de fondos suficiente para satisfacer sus obligaciones respecto de sus deudas, incluidas las Obligaciones Negociables;
- podría limitar el flujo de fondos disponible para financiar su capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía;
- podría aumentar su vulnerabilidad a situaciones adversas generalizadas en la economía y la industria, entre ellas aumentos en las tasas de interés, fluctuaciones en el tipo de cambio y volatilidad de los mercados;
- podría limitar la disponibilidad de la Compañía de obtener financiación adicional para reestructurar o refinanciar deuda o fondar futuro capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía y completar adquisiciones en términos favorables;
- podría limitar la flexibilidad de la Compañía para realizar planes o reaccionar frente a cambios en sus negocios y en la industria; y
- podría colocar a la Compañía en una desventaja competitiva en comparación con sus competidores con menores niveles de deuda.

La Compañía está expuesta a riesgos asociados con el desarrollo de inmuebles industriales, la construcción y el negocio inmobiliario en general

Además de las condiciones macroeconómicas que afectan a la industria, la actividad de Plaza Logística está sujeta a riesgos que afectan al mercado inmobiliario en general, tales como interrupciones en el suministro y volatilidad del precio de los materiales y equipos de construcción, cambios en la demanda de inmuebles, disponibilidad y precios de terrenos convenientes para la construcción, huelgas y otros costos o problemas laborales, así como reglamentaciones ambientales y urbanísticas. El desempeño de la Compañía está expuesto al riesgo de que los contratos de locación sobre espacios en los inmuebles de los que ella es titular o sobre los cuales tiene derechos de explotación no puedan generar ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, financieros e inversiones de la Compañía entre los que se incluyen los servicios de deuda y las inversiones en bienes de capital.

Desde 2004, los costos de construcción, en particular el componente laboral de los costos de construcción de la Compañía, han mostrado una tendencia a incrementar a una tasa más alta que la devaluación del Peso frente al Dólar Estadounidense. Los contratos de locación de la Compañía se fijan en Pesos y Dólares Estadounidenses de acuerdo con formas de determinación del precio de la locación que consideran la variación del tipo de cambio, y de algunos índices que reflejan la variación de los niveles de precios en Argentina. Si el índice de inflación o costos de construcción exceden el porcentaje de devaluación durante el período de desarrollo de un depósito con fines logísticos, la Compañía podría verse obligada a incurrir en costos de desarrollo mayores a los previstos originalmente al acordar los valores de alquiler y las modificaciones de su precio. En este caso, la rentabilidad de los alquileres (o *cap rates*) de la Compañía medidos en dólares, pueden ser menores a los esperados. Es más, si la inflación u otros factores provocaran un incremento de los costos operativos de la Compañía (incluyendo gastos de seguro, aumentos salariales, impuestos nacionales y locales), las actividades de la Compañía podrían resultar adversamente afectadas si sus locatarios se vieran imposibilitados de pagar un canon locativo más alto.

Existen significativas incertidumbres económicas, como aquellas que señalan crecimiento económico desacelerado o negativo, incrementos de la tasa de interés, variaciones en el tipo de cambio, controles cambiarios e inestabilidad política que pueden resultar en efectos negativos en las ventas, costos de construcción, disponibilidad de mano de obra y materiales y otros factores que afecten el negocio de la Compañía y el negocio inmobiliario en general. Los elevados gastos relacionados con la inversión inmobiliaria, tales como los costos de

mantenimiento, de construcción y de servicio de deuda, podrían no disminuir ante un cambio económico que determine una caída de los ingresos derivados de los proyectos de la Compañía.

Los precios de las locaciones para uso industrial pueden sufrir reducciones como consecuencia de la caída de la demanda o de un aumento en la oferta. Un deterioro en la situación financiera, patrimonial de los locatarios de la Compañía puede resultar en incumplimientos de los contratos de locación por razones de quiebra, falta de liquidez u otros motivos. Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo cual limita la capacidad de la Compañía de ajustar su cartera en pronta respuesta a los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo.

La pérdida de locatarios significativos podría afectar en forma adversa los ingresos operativos de la Compañía y el valor de sus bienes inmuebles

Si algunos de los locatarios más importantes de la Compañía atravesaran dificultades financieras o si se produjera una caída general del nivel de actividad, o si la Compañía sencillamente perdiera los buenos auspicios de estos locatarios, su actividad podría resultar afectada en forma adversa. El hecho de que algunos locatarios significativos decidieran rescindir o no renovar sus contratos de locación podría afectar sustancial y adversamente los ingresos y la rentabilidad que la Compañía obtiene de los inmuebles afectados y, por propiedad transitiva, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía. Si la Compañía se viera imposibilitada de volver a dar en locación el espacio afectado, la rescisión o la no renovación de contratos de locación con uno o más locatarios podría afectar en forma adversa y sustancial tanto los ingresos operativos como el valor subyacente de las participaciones en los bienes inmuebles afectados. La Compañía se encuentra sujeta a ciertos riesgos relacionados con la situación financiera de sus principales locatarios y puede no obtener la renovación de los alquileres con aquellos, todo lo cual puede tener un efecto adverso significativo en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Adicionalmente, la pérdida de inquilinos tiene un impacto adverso sobre los márgenes brutos de la Compañía, toda vez que los costos de los servicios (principalmente los costos de operación de los parques logísticos) son en su mayoría fijos o semifijos, y la pérdida de inquilinos implica que la Compañía tendrá que pagar la parte correspondiente de los costos de los servicios que han dejado de ser afrontados por los inquilinos salientes.

La circunstancia de que la Compañía depende de ingresos por cánones locativos puede afectar en forma adversa su capacidad de pagar sus deudas

Sustancialmente todos los ingresos de la Compañía comprenden ingresos por cánones locativos de unidades correspondientes a bienes inmuebles fijados en Dólares Estadounidenses, pero pagaderos en Pesos. Si bien los contratos de locación de la Compañía de largo plazo reflejan las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar Estadounidense y el Peso, la adopción de restricciones en el mercado cambiario, como la introducción de diferentes tipos de cambio, podría ocasionar un descalce entre los ingresos de la Compañía y los gastos denominados en moneda extranjera. El desempeño y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas dependen de su capacidad de establecer montos de cánones locativos que sean suficientes para cubrir sus gastos, cobrar dichos cánones de sus locatarios y eventualmente obtener la autorización del BCRA para acceder al mercado cambiario a tipos de cambio que sean congruentes con las presunciones utilizadas para establecer el precio de los contratos de locación de la Compañía. Los ingresos de la Compañía resultarían negativamente afectados si una cantidad significativa de los locatarios de la Compañía:

- demorara la fecha de inicio de los contratos de locación;
- se no extendiera o prorrogase la locación al vencimiento; o
- incumpliera con la obligación de pagar los cánones locativos al vencimiento.

Cualquiera de estas situaciones podría derivar en la extinción de los contratos de locación y en la pérdida de ingresos por cánones locativos atribuibles a los contratos de locación rescindidos. Además, no es dable predecir si algún locatario cuyo contrato vence renovará dicho contrato ni si la Compañía podrá ceder dicho espacio en locación en condiciones económicamente ventajosas. Perder ingresos por cánones locativos de numerosos locatarios sumado a la imposibilidad de la Compañía de reemplazar dichos locatarios podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía y su capacidad de pagar sus deudas y otras obligaciones financieras denominadas en Pesos o en moneda extranjera. Adicionalmente, la percepción de los locatarios de la Compañía de que la ocupación de los inmuebles comienza a disminuir, podría cambiar la relación de fuerzas a la hora de negociar o renegociar sus contratos de locación, poniendo a la Compañía ante la disyuntiva entre resignar precio de locación o nivel de ocupación.

El desarrollo de los proyectos de la Compañía requerirá fondos significativos que podrían no estar disponibles, o de estarlo, existe la posibilidad de que sea en condiciones desfavorables

El desarrollo de los proyectos de la Compañía, en particular su plan de expansión requerirá montos significativos de capital. Es probable que la Compañía tenga que procurar capital adicional, ya sea de aportes de sus socios, la colocación de títulos de deuda o préstamos bancarios, para el desarrollo de sus proyectos. La Compañía no puede garantizar la disponibilidad de capital adicional, o de existir la disponibilidad, no puede garantizar que sea en términos aceptables. La imposibilidad de acceder a capital adicional en términos aceptables para la Compañía puede afectar negativamente sus negocios y planes de crecimiento.

El aumento de las tasas de interés podría elevar los costos de financiación de los proyectos de la Compañía

Las tasas de interés son una fuente de riesgo para la Compañía de modo tal que un aumento en las mismas aumenta los costos de tomar préstamos para la Compañía y, a su vez, el costo de los desarrollos de la Compañía.

El aumento de las tasas de interés podría tener, a su vez, efectos negativos sobre la demanda de los potenciales clientes aumentando los costos de endeudamiento y por lo tanto disminuyendo el atractivo en la locación de unidades industriales en inmuebles de la Compañía en comparación con otras inversiones alternativas.

La Compañía podría verse imposibilitada de adquirir terrenos suficientes a precios favorables

El plan de crecimiento de la Compañía depende en gran medida de la disponibilidad de terrenos adecuados para el desarrollo a precios favorables. La Compañía está continuamente en busca de terrenos aptos para sus desarrollos. Podría no ser posible adquirir terrenos suficientes en términos económicamente favorables para desarrollar sus proyectos, en especial considerando su estrategia comercial, la cual está enfocada en desarrollo de parques logísticos. Si la Compañía no pudiera adquirir terrenos a precios convenientes, en las localizaciones deseadas, su rentabilidad podría caer.

La Compañía efectúa estimaciones de costos vinculados con cada desarrollo y puede incurrir en sobrecostos que afectan su desempeño financiero

Como parte de su plan de negocios para sus desarrollos, la Compañía estima los costos de construcción, compra de bienes y servicios e instalación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de sus parques logísticos. Existe un intervalo entre el momento en que la Compañía decide desarrollar un inmueble y estimar los costos y el momento en que la propiedad comienza a generar ingresos. Este intervalo suele ser de un plazo aproximado de un año en el caso de parques logísticos como los que desarrolla Plaza Logística. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o de otro modo la Compañía no estima adecuadamente los costos, podría no recuperar los montos invertidos de conformidad con sus planes de desarrollo. La Compañía no puede garantizar que estimará adecuadamente estos costos o que las condiciones macroeconómicas no tendrán un efecto negativo sobre estas estimaciones, haciéndole incurrir en sobrecostos y afectando los márgenes de utilidades y los resultados de sus operaciones.

Las actividades de desarrollo, construcción y locación de proyectos de la Compañía pueden no finalizarse en la forma prevista, aumentando los costos de construcción y/o causando la cancelación de acuerdos.

Los riesgos asociados a las actividades de desarrollo de proyectos de la Compañía incluyen los siguientes: pueden perderse oportunidades de desarrollo de proyectos; los costos de construcción de un proyecto pueden superar las estimaciones originales, reduciendo las utilidades proyectadas o posiblemente tornando antieconómico el proyecto; los índices de ocupación pueden no resultar suficientes para que el proyecto sea rentable; la construcción puede no finalizar en el plazo previsto, ocasionando así mayores gastos y multas por entrega tardía de las naves comprometidas; y riesgos relativos a la obtención de todos los permisos o autorizaciones sobre planeamiento, uso del terreno y otros permisos y autorizaciones exigidos. Asimismo, la Compañía podría encontrar impedimentos de tipo ambientales o socioeconómicos al desarrollo de sus parques logísticos. Las demoras podrían llevar a los potenciales inquilinos a reclamar el pago de penalidades por la entrega tardía del espacio, o hasta a cancelar el contrato de locación y reclamar los eventuales daños. Todos estos factores pueden tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La Compañía depende de contratistas externos independientes para la provisión de un amplio espectro de servicios de construcción.

La Compañía celebra acuerdos con contratistas externos independientes que le brindan servicios de construcción y construyen los parques logísticos que Plaza Logística desarrolla. La Compañía procura seleccionar contratistas acreditados y confiables que en el pasado hayan llevado a cabo sus tareas en forma diligente y en debido tiempo, y cuyas labores son supervisadas de cerca por la Compañía. Estos terceros pueden enfrentar problemas que requieran que la Compañía brinde recursos adicionales para finalizar sus obras. Si un contratista brinda servicios defectuosos a la Compañía que provocan daños estructurales a un inmueble, la Compañía será responsable por dichos daños. La Compañía no puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas contratados por ésta resulten satisfactorios para la Compañía o sean provistos a tiempo. Tampoco puede garantizar que no será responsable por los defectos de construcción generados por sus contratistas que causen daños a los inmuebles o a terceros. Asimismo, los contratistas contratados por la Compañía pueden atravesar dificultades financieras que les impidan finalizar sus obras, circunstancia que podría dar lugar a que la Compañía deba asumir la responsabilidad de dar cumplimiento a las obligaciones del contratista frente a sus empleados que realizan tareas en los proyectos de Plaza Logística.

Efectos de las Fluctuaciones del Tipo de Cambio

Más del 60% de todas las deudas financieras de la Compañía están denominadas en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía. Aproximadamente el 35% de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense. Por consiguiente, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas extranjeras podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el Gobierno Argentino podrían impedir o restringir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con Argentina— Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar en forma adversa la economía argentina y la situación financiera de la Compañía”.

La Compañía depende de la continuidad de algunos empleados clave para la concreción de su plan de inversión y crecimiento futuro.

La Compañía concentra en un grupo de pocos empleados clave, que incluye a su Gerente General, la totalidad de la toma de decisiones significativas para la Compañía, incluyendo, pero no limitadas a: decisiones de inversión, comerciales, operativas y de capitalización. Si por cualquier motivo uno o más de estos empleados clave dejaran de proveer sus servicios profesionales a la Compañía, esto podría tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

Los procesos de ejecuciones judiciales en Argentina tienden a ser lentos.

Las normas de procedimiento en lo civil y comercial de Argentina permiten a los propietarios la interposición de un juicio ejecutivo, o procedimiento sumario, para el cobro de los alquileres impagos y a entablar un juicio especial para el desalojo de locatarios. Sin embargo, los lentos procesos judiciales y un gran número de reclamos han generado históricamente significativas demoras en los juicios que generalmente demoran entre 6 y 18 meses cuando se reclama el pago de cánones locativos y uno a dos años en el caso de juicios de desalojo. Si la Compañía iniciara un juicio ejecutivo en el futuro, la demora y los gastos inherentes a éste pueden afectar negativamente los resultados de sus operaciones.

La Compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención.

Los terrenos donde la Compañía planea desarrollar sus proyectos pueden no tener los permisos y autorizaciones de uso, construcción, ocupación y otros permisos públicos y autorizaciones requeridos para el desarrollo de los proyectos. La Compañía no puede asegurar que obtendrá todos los permisos y autorizaciones necesarios o que su otorgamiento no se verá demorado, lo cual puede afectar su situación financiera.

Adicionalmente, la situación financiera de la Compañía podría verse seriamente afectada si la concesión de permisos de construcción es suspendida o si se sancionan leyes que restrinjan sus proyectos de desarrollos logísticos. En caso de que no se obtengan todos los permisos y las autorizaciones que se requieren para el desarrollo de sus actuales y futuros proyectos, podrá verse forzada a modificar los proyectos o a abandonarlos, lo cual podrá tener un impacto negativo en su desempeño financiero.

Plaza Logística enfrenta riesgos asociados con la adquisición de inmuebles.

La Compañía ha adquirido inmuebles y tiene la intención de continuar adquiriendo otros en el futuro. Aunque la Compañía cree que las compras realizadas en el pasado incrementaron y aquellas que realice en el futuro continuarán incrementando el resultado de sus operaciones, el éxito de dichas operaciones está sujeto a incertidumbres, entre las cuales se pueden mencionar:

- podría no obtenerse financiamiento para las adquisiciones, o el financiamiento obtenido podría no tener términos favorables;
- los terrenos que compre podrían no resultar apropiados para los desarrollos planeados debido a condiciones del suelo, condiciones subterráneas o cuestiones ambientales o podrían no producir o arrojar el rendimiento proyectado;
- el costo real de reemplazar una propiedad o de desarrollar nuevos proyectos en los terrenos adquiridos podría ser mayor al estimado; y
- podría verse imposibilitada de integrar eficientemente las propiedades adquiridas en la organización de la Compañía y de manejar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener reducciones de costos y sinergias.

La compra de terrenos puede derivar en obligaciones desconocidas.

Las propiedades que la Compañía adquiera pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas por las que podría no tener recurso, o únicamente un recurso limitado, contra los propietarios anteriores. En consecuencia, si se determina que la Compañía está sujeta a obligaciones basadas en el derecho de propiedad, ello podrá perjudicar su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Las obligaciones desconocidas relacionadas con la adquisición de propiedades pueden incluir:

- obligaciones por tareas de remediación de pasivos ocultos ambientales o daños derivados de aquellos; y
- obligaciones incurridas en el giro ordinario de los negocios, tales como impuestos, obligaciones administrativas o gubernamentales no informados y otros pasivos referentes a los vehículos o compañías a través de las cuales se detentan dichas propiedades.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el eventual impacto de estas obligaciones, las cuales no han sido provisionadas en sus Estados Financieros.

La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos.

La Compañía asegura sus depósitos con aseguradoras de primer nivel aceptables para sus prestamistas (pólizas de Todo Riesgo Operativo, “TRO”) que cubren Todo Riesgo de pérdidas o daños materiales a los edificios de su propiedad, por causas accidentales no excluidas expresamente, tales como las derivadas de incendios, explosiones, inundaciones. Esta póliza incluye el riesgo de pérdida de beneficios ante un siniestro, cubriendo parte de los ingresos de locación contra la pérdida de ingresos (por hasta un año de locación) en todos sus Predios.

Asimismo, los depósitos entregados en alquiler deben estar asegurados contra sus propios riesgos y respecto de todos sus bienes y mercaderías, así como la de sus contratistas. Esta exigencia surge de los propios contratos de Locación en donde se detallan las exigencias que deben ser contempladas.

La Compañía contrata además un seguro de Responsabilidad Civil (“RC”) por riesgos materiales y personales, y cuenta con los Seguros de Vida Obligatorio y ART (Aseguradora de Riesgos del Trabajo) para sus empleados.

La Compañía no posee ninguna póliza de seguro que cubra riesgos ambientales potenciales, y se encuentran excluidos los riesgos originados en actos de terrorismo, guerras, y los derivados de actos dolosos y culpa graves. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

En el caso que los seguros contratados tuvieran algún defecto en su especificación, fueran incompletos respecto de los riesgos cubiertos, o si una o más compañías aseguradoras no cumplieren con sus obligaciones bajo nuestras pólizas, o en el caso que la Compañía no tuviera el pago de sus primas de seguro al día, Plaza Logística vería afectada en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones.

Adicionalmente, no es posible garantizar que en el futuro la Compañía pueda continuar asegurando los riesgos mencionados anteriormente, a los costos actuales, o si acaso será posible.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y riesgos del trabajo. También se les exige que cubran los riesgos derivados de su propia actividad y de su Responsabilidad Civil.

En virtud de la eventual responsabilidad solidaria de la Compañía ante ciertos reclamos de empleados de contratistas o sub-contratistas, La Compañía se resguarda por medio de la exigencia de los seguros correspondientes, y por medio de la asunción de la responsabilidad del contratista frente a reclamos de terceros, y una cláusula de indemnidad a favor de la Compañía.

El negocio de la Compañía se encuentra sujeto a extensas regulaciones e imposiciones fiscales y pueden imponerse regulaciones adicionales en el futuro.

Las actividades de la Compañía están sujetas a leyes nacionales, provinciales y municipales y a regulaciones, autorizaciones y permisos requeridos en Argentina respecto de la construcción, urbanísticos, uso del terreno, protección ambiental, preservación de lugares históricos, defensa del consumidor y otros requisitos, los cuales podrían afectar la capacidad de la Compañía de adquirir terrenos y desarrollar proyectos. Asimismo, las empresas del sector están sujetas a variaciones en las alícuotas fiscales y cambios en los regímenes impositivos, incluyendo la creación de nuevos impuestos. La Compañía debe obtener permisos y autorizaciones ante diferentes autoridades gubernamentales con el objeto de llevar a cabo sus proyectos. El mantenimiento de los permisos y autorizaciones puede resultar costoso. En caso de incumplimiento de dichas leyes, regulaciones, permisos y autorizaciones, la Compañía podría sufrir multas, suspensiones de proyectos, cancelación de permisos y revocación de autorizaciones. En los últimos años, existieron casos de acciones de clase exitosas y juicios similares iniciados por organizaciones no gubernamentales con el objetivo de impedir la construcción de nuevos desarrollos en algunas zonas de la Ciudad de Buenos Aires basados en fundamentos ambientales. Si cualquiera de los proyectos de la Compañía fuera objeto de estos reclamos, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones podrían verse adversamente afectados.

Por otra parte, los cambios futuros en las leyes y regulaciones también podrían afectar negativamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía. En el pasado, el Gobierno Argentino adoptó reglamentaciones que congelaban los precios de las locaciones, concedían prórrogas de los plazos de las locaciones y prohibían los desalojos a causa de falta de pago o de extinción de los contratos. Si bien la política actual desalienta la intervención gubernamental en los contratos de locación, la Compañía no puede asegurar que el poder legislativo de Argentina no impondrá normas adicionales en el futuro.

Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas.

Tal como fuera indicado arriba, el 1º de agosto de 2015 comenzó a regir el Código Civil y Comercial y los contratos de locación de la Compañía están sujetos a lo allí dispuesto. El Código Civil y Comercial derogó la Ley de Locaciones Urbanas Nro. 23.091 (la “Ley de Locaciones Urbanas”) y, aunque el Código Civil y Comercial está basado en dicha normativa, modifica ciertas cuestiones importantes en relación con las locaciones que incluyen la imposición de un plazo mínimo general de dos años y un plazo máximo de cincuenta años para contratos de locación con otros fines que no sean de habitación.

El Código Civil y Comercial permite a los locatarios rescindir el contrato de locación en cualquier momento luego de transcurridos los primeros seis meses de locación, sin siquiera establecer un plazo mínimo de preaviso de parte del locatario para ejercer el derecho extintivo que se le otorga, plazo que la derogada Ley de Locaciones Urbanas establecía en 60 días de anticipación a la efectiva desocupación del inmueble, abonando por ello una penalidad equivalente a: (i) un mes y medio de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce dentro del primer año del contrato; y (ii) un mes de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce después del primer año del contrato.

En cuanto al plazo mínimo de preaviso, ciertos contratos locativos de la Compañía exigen plazos de preaviso mínimos de aproximadamente 6 (seis) meses de antelación a la fecha de efectiva desocupación del inmueble por parte del locatario. Es por ello que la Compañía podría verse afectada ante la existencia de criterios jurisprudenciales que consideren abusiva la estipulación de plazos de preaviso de aproximadamente 6 (seis) meses establecidos en algunos contratos locativos de la Compañía, en el supuesto que dicho plazo fuera cuestionado en los tribunales.

En cuanto a las penalidades establecidas en algunos contratos locativos de la Compañía, existen fallos jurisprudenciales donde los tribunales argentinos han resuelto que en ciertos supuestos es válida la previsión contractual por la cual un locatario se obligue a abonar una indemnización más gravosa a las establecidas en la legislación aplicable, por tratarse de “*actos jurídicos complejos*” y no simplemente de una locación, como podría ser el caso de la relación contractual que une a la Compañía con sus locatarios en las que la Compañía realiza la construcción de un espacio de depósito “*a medida*” y conforme las especificaciones del locatario correspondiente. Sin embargo, no puede garantizarse que no pudiera haber en el futuro casos jurisprudenciales en el sentido contrario.

El Código Civil y Comercial también modifica el régimen aplicable a las cláusulas contractuales que estipulan obligaciones de pago en moneda extranjera disponiendo que las obligaciones de pago en moneda extranjera puedan satisfacerse en Pesos al tipo de cambio oficial. Esta reglamentación modificó el marco legal previo en virtud del cual los deudores solo podían satisfacer sus obligaciones de pago en moneda extranjera efectuando el pago en la moneda extranjera específica que se convino en sus contratos. En ciertos fallos emitidos recientemente, los tribunales argentinos han determinado la no obligatoriedad de esta disposición, la cual solo puede aplicarse como norma de carácter supletorio cuando las partes de un contrato no hubiesen acordado una disposición en contrario. Asimismo, la ley argentina prohíbe y declara nulas todas las disposiciones contractuales que establecen el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas.

La Compañía podría verse afectada por la sanción del proyecto de modificación al régimen locativo argentino que al día de la fecha posee la aprobación del Senado de la Nación Argentina

En fecha 30 de noviembre de 2016, la Cámara Alta del Congreso de la Nación Argentina aprobó con media sanción el proyecto de modificación a ciertos artículos del Código Civil y Comercial en cuanto al régimen de las locaciones urbanas. Sin perjuicio de ello, y de acuerdo al público conocimiento del estado parlamentario del proyecto, se espera que la Cámara Baja apruebe un dictamen que introduzca modificaciones al proyecto aprobado por el Senado. De producirse lo anterior, el proyecto de reforma volvería a ser tratado por la Cámara Alta, con total incertidumbre acerca de la aceptación o del rechazo de los nuevos cambios propuestos a la reforma.

En el potencial caso de que el proyecto mentado y sus modificaciones se materialicen, la legislación en materia locativa que rige actualmente en Argentina, y que es de total aplicación a los negocios de la Compañía, se vería modificada. Ello podría impactar negativamente en los negocios de la Compañía, en virtud de los contratos de locación que mantiene actualmente y los que por su propia actividad deba concertar en el futuro. (Para mayor información, ver Capítulo IX, punto 2: “*Proyecto de Reforma de régimen de locaciones*”).

La Compañía podría ser responsable de vicios en sus inmuebles

Como desarrolladora de parques logísticos, la Compañía es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas. La Compañía no constituye provisiones para dichos pasivos contingentes. El Código Civil y Comercial redujo los períodos de prescripción de estas responsabilidades de diez a tres años con posterioridad al momento en que se le entrega la propiedad al cliente. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo establecido por el artículo 1275 del Código Civil y Comercial, la Compañía es responsable por un período de 10 (diez) años desde aceptada la obra por defectos en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural del edificio o que tornen al proyecto totalmente inadecuado para su fin.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el monto potencial de estas responsabilidades y no ha efectuado provisiones en relación con ello en sus Estados Financieros. Si se exigiera que la Compañía subsane algún defecto en las obras cumplidas, ello podría afectar en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones.

Una mayor competencia en el negocio de desarrollo de parques logísticos en Argentina podría afectar los resultados de las operaciones de la Compañía.

Históricamente, han existido relativamente pocas empresas desarrolladoras de parques logísticos que compitan con Plaza Logística. En la medida que nuestros competidores, en particular, empresas desarrolladoras nacionales o internacionales de parques logísticos, se encuentren en condiciones de adquirir y desarrollar propiedades adecuadas como consecuencia de contar con mayores recursos financieros o por otros motivos, la actividad comercial de la Compañía podría verse perjudicada. El mercado inmobiliario argentino se está volviendo cada vez más competitivo y no tiene barreras significativas de ingreso que restrinjan el acceso al mercado de nuevos competidores.

En la medida en que uno o más competidores puedan llevar adelante desarrollos atractivos, como resultado de mayores recursos financieros o por otros motivos, el negocio de la Compañía podría verse significativamente y adversamente afectado. Si la Compañía no pudiera hacer frente a tales presiones tan pronto como sus competidores, o si aumentara el nivel de competencia, la situación financiera patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía podrían verse adversamente afectados.

La conflictividad gremial puede afectar negativamente las operaciones de la Compañía.

Las relaciones laborales en la Argentina se rigen por leyes específicas, entre ellas, la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 y la Ley de Convenciones Colectivas de Trabajo N° 14.250, mediante las cuales se determina, entre otras cosas, cómo deben conducirse las negociaciones salariales y laborales. Si bien el proceso de negociación está estandarizado, las empresas y sindicatos negocian aumentos salariales y beneficios laborales. De arribarse a un acuerdo, el mismo es presentado a la autoridad laboral para su aprobación y homologación. Aprobado el acuerdo, las partes quedan obligadas acorde a lo pactado y deben observar las condiciones establecidas para todos los empleados representados por el sindicato en cuestión, todo esto sin perjuicio de que cada empresa podrá otorgar a sus empleados aumentos o beneficios adicionales.

Debido a los altos niveles de inflación, se ha exigido a los empleadores un importante aumento salarial. En el pasado, el Estado Nacional Argentino ha dictado leyes, reglamentaciones y decretos exigiendo a las empresas del sector privado mantener niveles mínimos de salarios y proveer beneficios específicos a los empleados. En un mismo sentido, el gobierno podría adoptar nuevas medidas exigiendo aumentos salariales o beneficios adicionales para los empleados, lo cual podría resultar en mayores costos y menores resultados de las operaciones para las empresas argentinas, incluyendo a la Compañía.

Asimismo, y considerando la larga historia de conflictividad gremial que ha existido en Argentina, Plaza Logística podría verse obligada a reducir o interrumpir sus operaciones, para el caso que sus empleados o los empleados de los contratistas de la Compañía realicen huelgas. Asimismo, los requerimientos gremiales de nuestros locatarios y/o de los proveedores de servicios de nuestros locatarios podrían resultar en mayores requerimientos de inversión por parte de la Compañía (p.e. requerimientos de mejores estándares de iluminación, o de acomodación, o requerimientos acerca de la accesibilidad y transitabilidad hacia y desde nuestros parques). La materialización de estos requerimientos podría afectar de manera adversa la situación financiera patrimonial y los resultados de operaciones de la Compañía.

La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas.

De conformidad con la legislación argentina, puede determinarse que los comitentes son solidariamente responsables con sus contratistas por las obligaciones laborales y previsionales de estos últimos y por accidentes sufridos por los empleados de los contratistas.

En particular, las normas laborales argentinas prevén, en términos generales, que los comitentes serán solidariamente responsables junto con sus contratistas si un tribunal determina que las tareas prestadas por los empleados del contratista son las que generalmente prestan los empleados del comitente y se vinculan específicamente con las principales actividades del comitente. En consecuencia, si surgiera algún conflicto entre los empleados de un contratista y dicho contratista contratado por la Compañía, dichos empleados podrían accionar contra la Compañía para hacer valer sus reclamos contra el contratista. En tal caso, un tribunal podrá dictaminar que la Compañía y el contratista son solidariamente responsables por dichos reclamos.

Sin perjuicio de que en el pasado la Compañía no ha sido objeto de litigios significativos iniciados por empleados de contratistas, no puede garantizarse que en el futuro la Compañía no será objeto de ningún reclamo significativo vinculado con las obligaciones laborales y previsionales de sus contratistas que pudiera afectar negativamente su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios o reclamos relacionados con contratos de locación de unidades logísticas.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios y reclamos iniciados por sus clientes relativos a sus contratos de locación de unidades. Dichos litigios y reclamos podrían afectar la reputación y la imagen de la marca de la Compañía como asimismo causar un efecto negativo en sus operaciones.

Las autoridades fiscales podrían no reconocer el tratamiento fiscal libre de impuestos de la Fusión.

La Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos de conformidad con el artículo 77 y subsiguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias. No obstante ello, las autoridades fiscales de la República Argentina podrían no conferir dicho tratamiento a la Fusión o impugnar el tratamiento fiscal otorgado por la Compañía a la Fusión, lo cual podría afectar negativamente los beneficios buscados con la Fusión.

La relativa concentración de empresas constructoras a las que recurre la Compañía debido a la magnitud de sus obras y a la complejidad de las mismas podría exponerla a riesgos de incumplimiento por parte de esas empresas constructoras.

La Compañía lleva adelante obras de cierta magnitud lo que implica que no hay un número tan grande de potenciales empresas constructoras en condiciones de llevarlas a cabo. Esto podría hacer que la Compañía se vea expuesta a cierta concentración de riesgo respecto a estas empresas constructoras, toda vez que podría ocurrir que tenga más de una obra contratada con la misma empresa constructora, en localizaciones diferentes. Ante un incumplimiento o una insolvencia de parte de la empresa constructora, la Compañía vería afectada adversamente su situación patrimonial y resultados de operaciones. Adicionalmente, la concentración en este sentido debilitaría su capacidad de negociación.

Durante etapas de crecimiento significativo, la Compañía puede estar expuesta a un descalce de moneda entre la moneda en que financia sus actividades y la moneda en que asume sus obligaciones.

En el pasado y hasta el momento, la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiación (deuda y capital propio) principalmente originada y denominada en moneda extranjera (Dólares Estadounidenses). La aplicación de dichas fuentes se dirige principalmente a compra de terrenos o pago de costos de desarrollo (obras). Debido a que las obras suelen representar obligaciones en Pesos de la Compañía, se genera un descalce entre los fondos con que se financian las obras y la moneda de pago de las mismas. Variaciones significativas del tipo de cambio podrían tornar insuficientes los fondos obtenidos y por lo tanto poner en riesgo la finalización de las obras, o reducir los metros alquilables construidos. Ello podría afectar en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

Cambios no previstos en la dinámica de operación logística originados en nuevas tecnologías (incluyendo Internet of Things), e-commerce, medios de transporte, y/o hábitos de consumo podrían tornar obsoletos nuestros depósitos.

Con el crecimiento exponencial de las redes sociales, nuevas tecnologías (impresión 3D, IoT, entre otros) es difícil predecir si podrían ocurrir cambios en las dinámicas de producción, consumo, almacenamiento que tornaran nuestro modelo de negocio obsoleto, con el consecuente impacto adverso en nuestra situación financiera, patrimonial y los resultados de operaciones. Asimismo, cambios en la tecnología de transporte (camiones no tripulados, drones, etc.) podrían requerir readecuaciones significativas de nuestro layout operacional con el consiguiente impacto en operaciones y resultados.

Incumplimiento de personal, agentes y proveedores de la Sociedad con la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Si bien la Compañía cuenta con un programa de integridad elaborado de conformidad a los requisitos previstos en la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, Plaza Logística no puede garantizar que todos sus gerentes, empleados, representantes, proveedores, contratistas y agentes cumplan en todo momento con dichas políticas. En ese caso, cualquier incumplimiento bajo la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria podrá exponer a la Compañía a la iniciación de procesos penales y a la imposición de sanciones, lo que podría ocasionar daños económicos y a la reputación de la Compañía, como la afectación de los resultados de sus operaciones y su situación financiera.

2. Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Riesgo relacionado con la volatilidad y posible inexistencia de un mercado activo para la negociación de las Obligaciones Negociables

A la fecha del presente Prospecto, no existe un mercado público activo de valores negociables representativos de deuda emitidos por la Sociedad, y no puede garantizarse que se podrá desarrollar o mantener un mercado activo para las Obligaciones Negociables una vez efectuada la oferta de las mismas bajo el Programa. Tampoco puede asegurarse que los futuros precios de negociación de las Obligaciones Negociables no serán inferiores al precio al que fueron inicialmente ofrecidas al público, ya sea por motivos inherentes a la Compañía o por factores totalmente ajenos a la misma. Asimismo, la liquidez y el mercado de las Obligaciones Negociables pueden verse

afectados por las variaciones en la tasa de interés y por el decaimiento y la volatilidad de los mercados para títulos valores similares, así como también por cualquier modificación en la liquidez, la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, la solvencia, los resultados, las operaciones y/o los negocios de la Sociedad, la capacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones en general y/o con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables en particular.

Riesgo relacionado con la volatilidad y los acontecimientos en otros países

El mercado para los títulos valores emitidos por sociedades argentinas está influenciado por las condiciones económicas, políticas y de mercado imperantes en la Argentina y, en diverso grado, por las de otros países con mercados, por lo cual, las Obligaciones Negociables pueden verse adversamente afectadas por acontecimientos en los mercados financieros internacionales y por las condiciones económicas mundiales. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, el valor de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa también podría ser afectado en forma adversa por los acontecimientos económicos, políticos y/o de mercado en uno o más de los otros países. No es posible asegurar que los mercados financieros y bursátiles no serán afectados en forma adversa por los acontecimientos de la Argentina y/o de otros países con mercados desarrollados o emergentes, o que tales efectos no afectarán en forma adversa el valor de las Obligaciones Negociables y que esto pueda inducir a importantes fugas de capital desde Argentina y hacer caer el precio de negociación de las Obligaciones Negociables.

Riesgo relacionado con la calificación de crédito de Plaza Logística

Las calificaciones crediticias otorgadas a Plaza Logística, o a las Obligaciones Negociables en los Suplementos de Precio respectivos, de existir, constituyen una evaluación realizada por las sociedades calificadoras de la capacidad de Plaza Logística para cancelar sus pasivos a su vencimiento. En consecuencia, una calificación menor o la cancelación de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros) y estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos garantizados de la Sociedad; el derecho de los tenedores de las Obligaciones Negociables a recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse adversamente afectado si la Sociedad se declara en quiebra, es liquidada o reorganizada.

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo el Programa podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que la Sociedad pueda contraer en el futuro, por el valor de los activos que garanticen dicha deuda. Asimismo, conforme a las leyes de quiebras de Argentina, las obligaciones de la Sociedad conforme a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertas preferencias establecidas por ley, incluyendo reclamos de sueldos, salarios, cargas sociales, impuestos y costas y gastos judiciales, créditos privilegiados y créditos de proveedores. En caso de que la Sociedad se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concursos preventivos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares, estas preferencias tendrán prioridad sobre cualquier otro crédito, incluyendo reclamos por cualquier tenedor con respecto a las Obligaciones Negociables y, como resultado, los tenedores de las Obligaciones Negociables podrán verse imposibilitados de recuperar los montos debidos bajo las Obligaciones Negociables, total o parcialmente.

Las obligaciones de las Obligaciones Negociables estarán subordinadas a ciertas obligaciones legales

Sin perjuicio de las garantías especiales que pudieran acordarse para la emisión de ciertas clases o series de Obligaciones Negociables, conforme a la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522, las obligaciones inherentes a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertos privilegios; incluyendo reclamos por salarios, obligaciones garantizadas, seguridad social, honorarios, impuestos, y gastos judiciales. Si la Sociedad está sujeta a procedimientos de quiebra, procedimientos de reorganización judicial o extra judicial o su equivalente, los derechos de los tenedores de las Obligaciones Negociables clasificarán de acuerdo con los privilegios antes mencionados y en consecuencia, afectará negativamente la situación patrimonial de Plaza Logística, y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.

Podría haber conflictos de intereses entre los socios de la Sociedad y los tenedores de las Obligaciones Negociables

Eventualmente, podría haber conflictos de intereses entre los socios de Plaza Logística por un lado, y los tenedores de las Obligaciones Negociables por el otro. No es posible asegurar que cualquier conflicto actual, o futuro que pudiera ocurrir, será resultado a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Controles de cambio y restricciones sobre las transferencias al exterior podrán afectar la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables

En 2001 y 2002, Argentina impuso controles de cambio y restricciones sobre las transferencias, limitando sustancialmente la capacidad de las empresas de retener divisas o efectuar pagos al exterior. Estas restricciones han sido liberadas, incluidas aquellas que exigen la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior a fin de pagar el capital y los intereses sobre obligaciones de deuda. No obstante, Argentina podrá reimponer controles de cambio y restricciones sobre transferencias en el futuro, entre otros casos, en respuesta a una huida de capitales o a una depreciación considerable del peso. En ese eventual supuesto, podrá verse afectada la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.

La Emisora podría optar por rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento y los inversores podrían verse imposibilitados de reinvertir el producido a una tasa de rendimiento igual o mayor.

Las Obligaciones Negociables, de acuerdo a lo que se establezca en cada Serie o Clase respectiva bajo el Programa, podrán estar sujetas, a opción de la Emisora, a rescate total o parcial, asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Serie o Clase. Es posible que un inversor no pueda reinvertir los fondos del rescate en un título similar con una tasa de interés efectiva igual al de las Obligaciones Negociables.

Ciertas cuestiones relativas a las Obligaciones Negociables emitidas bajo el régimen en el marco del Decreto N° 146/17.

De conformidad con lo establecido por la Constitución Nacional, el Poder Ejecutivo Nacional puede emitir Decretos de Necesidad y Urgencia (“DNU”) de acuerdo con, y sujeto a, las limitaciones previstas en el artículo 99, inciso 3 de la Constitución Nacional. Conforme lo dispuesto por la Ley N° 26.122, la Comisión Bicameral Permanente debe expedirse acerca de la validez o invalidez de los DNU, pronunciándose sobre la adecuación de los mismos a los requisitos formales y sustanciales establecidos constitucionalmente para su dictado, y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara Legislativa para su expreso tratamiento. En consecuencia, los DNU son plenamente válidos en tanto no se produzca su rechazo expreso por ambas Cámaras Legislativas.

Las Obligaciones Negociables podrán denominarse en distintas unidades de medida en el marco del Decreto N° 146/17, que estableció que los valores negociables con o sin oferta pública por plazos no inferiores a dos años, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley N° 23.928 (la Ley de Convertibilidad del Austral) que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso que dicho Decreto N° 146/17 fuese rechazado por ambas Cámaras Legislativas según se detalla más arriba, o por cualquier motivo se deje sin efecto o no se reconozca como válido, dicha circunstancia podría afectar la validez de la actualización de las Obligaciones Negociables que se encuentren denominadas en diversas unidades de medida.

CAPÍTULO V - DATOS SOBRE GERENTES, GERENCIA DE PRIMERA LÍNEA, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES

Este capítulo es un resumen de la composición de la gerencia, el órgano de fiscalización, los asesores y auditores de la Compañía.

1. Gerentes titulares y suplentes

La gerencia de la Compañía actualmente está compuesta por 4 (cuatro) miembros titulares y tiene a su cargo la administración de sus negocios. Los socios presentes en las reuniones de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550, conforme fuera modificada posteriormente (la “Ley General de Sociedades”) pueden fijar el número de gerentes titulares, entre un mínimo de 1 (un) y un máximo de 5 (cinco). También pueden designar un número igual o inferior de gerentes suplentes. Cada gerente es elegido por la mayoría de los socios, por un plazo indeterminado o hasta la designación del sucesor.

En virtud de lo dispuesto por la Ley General de Sociedades, los gerentes están obligados a cumplir sus funciones con la lealtad y diligencia propias de un buen hombre de negocios. Los gerentes son solidariamente responsables ante la Compañía, sus socios y los terceros por el indebido cumplimiento de sus funciones, por infringir la ley, el contrato social o reglamentos de la Compañía, si hubiere, y por los daños y perjuicios ocasionados por fraude, abuso de autoridad o culpa grave. Las siguientes normas se consideran dentro del deber de lealtad de un gerente: (i) la prohibición de utilizar los activos de la Compañía como así también información confidencial para fines privados; (ii) la prohibición de obtener ventaja o permitir que otra persona la obtenga, ya sea por acción u omisión, de las oportunidades comerciales de la Compañía; (iii) la obligación de ejercer las facultades de la gerencia únicamente para los fines pretendidos por la ley, el contrato social de la Compañía o una resolución de los socios o de la gerencia; y (iv) la obligación de adoptar cuidados extremos de manera que la gerencia, directa o indirectamente, no actúe contra los intereses de la Compañía. Todo gerente deberá informar a la gerencia y a la comisión fiscalizadora de la Compañía sobre cualquier conflicto de intereses que pudiera tener en una operación propuesta, y abstenerse de votar al respecto.

Conforme a la Ley General de Sociedades, la gerencia tiene a su cargo la administración de la Compañía y toma todas las decisiones relacionadas con ese fin, así como aquellas decisiones expresamente establecidas en la Ley General de Sociedades, en el contrato social de la Compañía y otras regulaciones aplicables. De este modo, la gerencia es la responsable de ejecutar las decisiones aprobadas por los socios y del desarrollo de las tareas especialmente delegadas por los socios.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la gerencia de la Compañía elegidos por los socios son los siguientes:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	Fecha de Designación	Vencimiento del mandato
Eduardo Bastitta		Gerente	16/06/2018	
Harriet	04/02/1981	Representante		N/A
Ramiro Molina	14/03/1978	Gerente Titular	16/06/2018	N/A
Tomás M. Fiorito	15/03/1972	Gerente Titular	16/06/2018	N/A
Carlos Palazón	27/11/1970	Gerente Titular	16/06/2018	N/A

De conformidad con lo establecido por el artículo 5 del contrato social de la Compañía, los Gerentes permanecerán en su cargo por tiempo indeterminado.

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes relevantes y la experiencia de cada miembro de la gerencia de la Compañía:

Eduardo Bastitta Harriet. Nacido el 4 de febrero de 1981, DNI 28.694.065, CUIT N° 20-28694065-0 y con domicilio especial en Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet egresó de la Universidad Torcuato Di Tella como Licenciado en Administración de Empresas. Participó como experto de la infraestructura logística en numerosos seminarios en toda América Latina y ha escrito artículos en las principales publicaciones de la región. Previo a tomar su posición en la compañía se desempeñó como director de TJ S.C.A., una empresa argentina de agronegocios. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet actualmente es gerente representante y CEO (*chief executive officer*) de la Compañía.

Ramiro Molina. Nacido el 14 de marzo de 1978, DNI 26.282.409, CUIT N° 20-26282409-9 y con domicilio especial en Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Ramiro Molina egresó de la Universidad de Buenos Aires como Licenciado en Economía. Cuenta con un Executive MBA (*Executive Master in Business Administration*) de IAE Business School (Universidad Austral) y un Posgrado de Especialización en Finanzas de la Universidad de San Andrés. Previo a formar parte de la Compañía el Sr. Ramiro Molina se ha desempeñado en cargos estratégicos en el área de Finanzas y Consultoría para diferentes empresas como Ultrapetrol y Booz Allen Hamilton. Actualmente es gerente titular y CFO (*chief financial officer*) de la Compañía.

Tomás M. Fiorito. Nacido el 15 de marzo de 1972, DNI N° 22.675.292, CUIT N° 20-22675292-8 y con domicilio especial en la calle Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Tomás M. Fiorito es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. El Sr. Tomás M. Fiorito es gerente titular de la Compañía así como de las sociedades, FMDC Legal S.R.L., BtoB Legal S.R.L., y Generando Oportunidades S.R.L. A su vez, Tomás M. Fiorito se desempeña como presidente de Boart Longyear Argentina S.A., de Patagonia Drill Mining Services S.A., de PKS Investments S.A., como Director Suplente en Speyside Corporate Relations S.A., y se desempeña como Consejero Titular y Presidente en Fundación Varkey Argentina.

Carlos Palazón. Nacido el 27 de noviembre de 1970, DNI N° 21.980.024, CUIT N° 20-21980024-0 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Carlos Palazón es licenciado en Economía, egresado de la Universidad Católica Argentina, y se desempeña actualmente como gerente titular de la Compañía. Asimismo se desempeña como director titular de MyC Energía S.A., Enersud Energy S.A., IWS Energy Service S.A., Genneia Desarrollos S.A., International New Energies S.A., Patagonia Wind Energy S.A., Nor Aldyl San Lorenzo S.A., Nor Aldyl Bragado S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos Sudamericanos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A. e Ingentis II Esquel S.A. El Sr. Palazón es socio en LP Advisors y asesor en PointState Argentum. Fue socio fundador de CIMA Investments. Asimismo, se desempeña como director de TGLT S.A.

No existen conflictos de interés entre las funciones en la Compañía de cualquiera de los miembros de la gerencia y sus intereses privados y/u otras funciones.

a. *Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave*

Los Sres. Eduardo Bastitta Harriet y Ramiro Molina son empleados de la Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. La Ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima y revocación del contrato. Asimismo, el Sr. Ramiro Molina ha celebrado con la Compañía un contrato de trabajo en virtud de la oferta de trabajo de fecha 18 de noviembre de 2014. Los demás gerentes de la Compañía no son empleados de la Compañía ni de ninguna sociedad vinculada a ésta.

La Compañía también celebró ciertos contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos -bajo ciertos supuestos-, en relación a la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. La compensación será pagadera en especie mediante la entrega, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, a los empleados de cuotas representativas del capital social de la Compañía, que serán emitidas en el futuro a dichos efectos. Las cuotas a emitirse con el objeto de compensar a los empleados clave de la Compañía corresponderán a una nueva clase de cuotas, con idénticos derechos económicos a las cuotas actualmente existentes y contendrán ciertas limitaciones a los derechos de voto.

b. *Independencia de los Gerentes*

De conformidad con lo previsto por el artículo 11 del Título II, Capítulo III, Sección III, de las Normas de la CNV, informamos que los Sres. Eduardo Bastitta Harriet, Ramiro Molina, Tomás M. Fiorito y Carlos Palazón son gerentes no independientes.

c. *Acuerdos o entendimientos*

La elección de los miembros del órgano de administración de la Compañía y de las sociedades controlantes de ella se encuentra regulada en el acuerdo entre los socios de Plaza Logística Argentina LLC, sociedad controlante indirecta de la Compañía.

En virtud de dicho acuerdo, la mayoría de los miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC y sus subsidiarias, entre las cuales se cuenta la Compañía, son elegidos por Plaza Logística LLC, en tanto socio titular de la mayoría del capital social de Plaza Logística Argentina LLC. Sin perjuicio de lo cual el referido acuerdo otorga a Fort Pitt Ireland Ltd. el derecho de designar a al menos dos de los cinco miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC en tanto y en cuanto Fort Pit Ireland DAC mantenga una participación en su capital de al menos 20%. En caso en que dicha participación fuera menor al 20% pero mayor al 10% ella podrá designar a al menos un miembro del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC.

En relación con las subsidiarias de Plaza Logística Argentina LLC, el acuerdo entre los socios dispone que ellas Fort Pitt podrá nominar a al menos uno de sus miembros y a uno de los miembros de los órganos de fiscalización colegiados.

2. Órgano de fiscalización

a. Comisión Fiscalizadora

Los miembros de la comisión fiscalizadora son designados por la reunión de socios de la Compañía, y su mandato es de tres ejercicios. La comisión fiscalizadora está integrada por tres miembros titulares y un miembro suplente.

La principal responsabilidad de la comisión fiscalizadora es el control de legalidad de la gerencia en lo que respecta a la Ley General de Sociedades, el contrato social de la Compañía, y las resoluciones de la Gerencia y de la reunión de socios. Asimismo, los miembros de la Comisión Fiscalizadora deberán: (i) asistir a las reuniones de socios y las reuniones de gerencia; (ii) convocar a reuniones de socios cuando se considere necesario, o cuando no fueran convocadas por la Gerencia y fuera requerida; e (iii) investigar quejas presentadas por escrito por los socios. Al realizar estas funciones, la Comisión Fiscalizadora no controla las operaciones de la Compañía ni evalúa los méritos de las decisiones adoptadas por la gerencia.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía elegidos por los socios en reunión de socios celebrada el 16 de junio de 2016, son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>	<u>Vencimiento del mandato</u>
Pablo Murray	14/11/1975	Síndico Titular	31/12/2018
Ezequiel María Díaz Cordero	23/12/1973	Síndico Titular	31/12/2018
Diego María Serrano Redonnet	18/09/1966	Síndico Titular	31/12/2018
Juan Gabriel Scigliano	09/04/1955	Síndico Suplente	31/12/2018

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes y la experiencia de los miembros de la comisión fiscalizadora de la Compañía:

Pablo Murray. Nacido el 14 de noviembre de 1975, DNI N° 25.020.665, CUIT N° 20-25020665-9 y con domicilio en Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Pablo Murray es abogado por la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Texas. El Sr. Murray es síndico titular de la Compañía. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L., BtoB Legal S.R.L., Generando Oportunidades S.R.L., y director de Inversor Global S.A. Asimismo, el Sr. Murray ha sido designado liquidador de Lloyds TSB Bank plc, Representación Permanente en Argentina.

Ezequiel María Díaz Cordero. Nacido el 23 de diciembre de 1973. DNI N° 23.781.884, CUIT N° 20-23781884-9 y con domicilio en la calle Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Díaz Cordero es abogado por la Universidad Católica Argentina. El Sr. Díaz Cordero es síndico titular de la Compañía. También se desempeña como gerente de FMDC Legal S.R.L. y Secretario de La Merced Vida Asociación Civil.

Diego María Serrano Redonnet. Nacido el 18 de septiembre de 1966, DNI N° 18.000.376, CUIT N° 20-18000376-3 y con domicilio especial en Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Diego M. Serrano Redonnet es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. El Sr. Serrano Redonnet es síndico titular de la Compañía.

b. Independencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

De conformidad con lo previsto por el artículo 12 del Título II, Capítulo III, Sección III de las Normas de la CNV y la Resolución Técnica N° 15 y N° 34 de la F.A.C.P.C.E. todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía cumplen con la condición de independencia.

3. Remuneraciones

La Ley General de Sociedades establece que, si la remuneración de los miembros de la gerencia no está establecida en el contrato social de la sociedad, ésta debe ser fijada por los socios. El monto máximo de remuneración total de los miembros de la gerencia, incluyendo la remuneración por actividades técnicas o administrativas de carácter permanente, no puede exceder el 25% de las utilidades de la Compañía. Sin embargo, no puede superar 5% del resultado neto del ejercicio si no se pagan dividendos a los socios. En caso de pagarse dividendos, los pagos a los gerentes se incrementarán proporcionalmente hasta el límite del 25%.

Cuando uno o más gerentes desempeñan tareas especiales o realizan tareas técnicas o administrativas y no existan utilidades para distribuir, o estas sean insuficientes, la reunión de socios puede aprobar una remuneración en exceso de los límites antes mencionados.

4. Asesores

Nuestro principal asesor legal externo es el Estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero Abogados con domicilio en la calle Marcelo T de Alvear 684, Piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien ha asesorado a la Compañía en el marco del Programa y del presente Prospecto.

5. Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014 han sido auditados por Pistrelli, Henry Martín y Asociados SRL, Buenos Aires, Argentina, firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Tomo 1, Folio 13, con domicilio en 25 de mayo 487 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. A partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, y en la actualidad, el socio de Pistrelli, Henry Martín y Asociados SRL miembro de Ernst & Young Global Limited a cargo de la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad es el Contador Leonel G. Tremonti, quien se encuentra matriculado en el CPCECABA bajo el T° 315– F°173.

A continuación, se detalla el nombre, apellido y domicilio de los auditores de la Compañía durante los cuatro (4) ejercicios anteriores a la fecha del presente:

Fecha	Auditor	DNI	CUIT	Matrícula	Domicilio
31/12/2017	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECAB A -T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires
31/12/2016	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECAB A -T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires
31/12/2015	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECAB A -T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires
31/12/2014	Ignacio Alberto Pío Hecquet	21.538.355	20-21538355-6	CPCECAB A -T°279 F°222	25 de Mayo 487, Buenos Aires

CAPÍTULO VI - DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Se recomienda también revisar el Suplemento de Precio correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar que, en la medida que así se especifique en los mismos, complementarán solamente respecto de dichas Clases, tales términos y condiciones generales.

Emisora	Plaza Logística SRL, sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.
Programa	Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples.
Monto del Programa	El monto máximo en circulación es de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.
Tipo y clase de Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simples con garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros), subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente.
Plazo del Programa	El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.
Precio de emisión	El precio de emisión de las Obligaciones Negociables se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima.
Denominación y Moneda	<p>Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en (i) Pesos o la moneda de curso legal que la reemplace en la Argentina, (ii) dólares estadounidenses o, (iii) o en cualquier otra moneda, o en una o más monedas, según se prevea en el Suplemento de Precio respectivo, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios que sean aplicables.</p> <p>Se podrán emitir Obligaciones Negociables denominadas en moneda extranjera pero pagaderas en Pesos al tipo de cambio que se establezca como así también Obligaciones Negociables denominadas en Pesos pero pagaderas en moneda extranjera al tipo de cambio que se establezca.</p> <p>Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en unidades de medida, tales como unidades monetarias ajustables por índices y/o fórmulas, incluyendo pero no limitándose a Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, en virtud de la Ley N° 27.271 (“<u>UVI</u>”) o en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia, en virtud de la Ley N° 25.827 y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (“<u>UVA</u>”).</p>
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Los métodos para determinar los intereses serán detallados en los

Suplementos de Precio. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales. Excepto que se estipule en otro sentido en el correspondiente Suplemento de Precio, en caso de rescate de las Obligaciones Negociables, dejarán de devengarse intereses sobre las Obligaciones Negociables rescatadas.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

Forma de emisión

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. En el Suplemento de Precio correspondiente se informará la denominación mínima con relación a la clase y/o serie de que se trate.

Rescate

En caso que así se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente, y al precio y en las condiciones que allí se establezcan, la Compañía podrá reservarse el derecho de rescatar y pagar antes del vencimiento la totalidad o cualquier parte de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie, debiendo asegurarse el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.

Asimismo, salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa no tendrán derecho a ser reembolsados o exigir el rescate de las Obligaciones Negociables, en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.

Rescate Optativo por Razones Impositivas

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en su totalidad o en parte en caso de ocurrir ciertos

supuestos fiscales en la Argentina, conforme se determine en el Suplemento de Precio correspondiente, y asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.

Restricciones a la Transferencia

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la SEC en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo a la Gerencia decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en la Argentina, (iii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iv) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (v) financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii), (iii) o (iv). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y /u otros Agentes

Las Obligaciones Negociables podrán emitirse en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de colocación que, oportunamente, Plaza Logística celebre con entidades autorizadas que actúen como fiduciarios y/o agentes, lo cual será especificado en los Suplementos correspondientes. Asimismo, la Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.

Listado y Negociación

Las Obligaciones Negociables deberán ser listadas o negociadas en uno o varios mercados del país y/o en mercados de valores del exterior. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que las solicitudes correspondientes sean aceptadas. La Compañía determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series en qué mercado serán listadas o se negociarán las Obligaciones Negociables.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

**Retenciones fiscales;
Montos adicionales**

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Factores de Riesgo

Véase “*Factores de Riesgo*” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

**Supuestos de
Incumplimiento**

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

Compromisos

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que compete a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley N° 23.576 de

Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.

Las modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables de una Serie no podrán llevarse adelante sin el consentimiento unánime de los tenedores de la totalidad de las Obligaciones Negociables de una Serie en aquellos casos introducir un cambio “esencial” a los términos de las Obligaciones Negociables de tales Series. A efectos del presente, se entiende por cambio “esencial”, a título ejemplificativo, a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses (incluyendo los Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables de una Serie; (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de una Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de una Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de una Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de una Serie de Obligaciones Negociables.

Modificación de los términos y condiciones

Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio:

- i. Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- ii. Agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- iii. Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio (incluyendo, sin limitación, aquellos que resulten necesarios o convenientes como consecuencia de la Fusión) u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera previa a su realización, la Compañía presentará dichas modificaciones a la CNV para su correspondiente análisis.

**Colocación de las
Obligaciones
Negociables**

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas. Conforme se determine en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie en particular, las Obligaciones Negociables podrán ser ofrecidas fuera de la Argentina, lo cual será realizado únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables y, cuando corresponda, valiéndose de exenciones a la oferta pública que establezcan las leyes de tales jurisdicciones.

Los Suplementos de Precio correspondientes detallarán el plan de distribución y los esfuerzos de colocación que se realizarán en virtud de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

CAPÍTULO VII - INFORMACIÓN CLAVE SOBRE LA EMISORA

Los siguientes cuadros presentan información contable resumida de la Compañía a las fechas y para los períodos indicados. La información al y para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados de la Compañía incluidos en este Prospecto. La información al y para los períodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2018 y 2017 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Condensados no auditados de Períodos Intermedios de la Compañía incluidos en este Prospecto.

Con fecha 15 de septiembre de 2017, los socios de Plaza Logística S.R.L., Plaza Logística Tortugas S.R.L. y PL Tigre S.R.L. aprobaron el Compromiso Previo de Fusión por absorción, en el cual Plaza Logística S.R.L. actúa como sociedad absorbente y el resto como sociedades absorbidas que finalmente fueron disueltas sin liquidarse en los términos del artículo 82 de la Ley N° 19.550. Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de las mencionadas sociedades firmaron el Acuerdo Definitivo de Fusión. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización empresarial tendiente a consolidar en Plaza Logística S.R.L. las inversiones y participaciones accionarias de las sociedades absorbidas permitiendo el incremento de la capacidad patrimonial para desarrollar nuevos proyectos e inversiones y unificar la estructura societaria, contable y administrativa de las sociedades participantes, con el propósito de lograr una mayor eficiencia en la asignación de recursos ya existentes y mejorar la economía en términos de costos y procesos. La fecha efectiva de fusión fue el 1 de enero de 2018 y fue aprobada e inscrita en la IGJ el 5 de marzo de 2018.

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior y a aquello que hubiese sido informado en los Estados Financieros, a la fecha del presente y desde el 31 de diciembre de 2017, no ha habido cambios sustanciales en la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía.

La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el IASB, tal como fuera aprobado por la Resolución Técnica N°26 emitida por la FACPCE y sus modificaciones y las Normas de la CNV.

Los Estados Financieros y la otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 20,15 por US\$ 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 31 de marzo de 2018.

Si se desea información adicional sobre los datos financieros expuestos en este Prospecto, véase “Presentación de Información Financiera.”

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ²	al 31-03-2018
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No Auditado)	En Ps. (No Auditado)
Ingresos por alquileres	66.318.724	98.531.604	174.777.681	211.047.036	49.800.605	55.776.466
Ingresos por servicios	20.077.206	26.432.057	46.430.037	58.658.463	12.628.583	17.839.106
Costos de servicios	(19.987.978)	(28.501.722)	(43.303.255)	(62.874.271)	(16.046.004)	(18.612.029)
Ganancia bruta	66.407.952	96.461.939	177.904.463	206.831.228	46.383.184	55.003.543

² Con motivo de la mencionada fusión, la Compañía ha dado efecto retroactivo a los saldos al 31.03.2017, incorporando los valores de libros de los resultados de las entidades que se han combinado.

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ²	al 31-03-2018
	Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	175.435.067	418.816.129	428.368.322	541.745.186	(59.400.000)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	22.474.730	44.280.926	3.000.100	53.095.675	(7.145.000)	165.057.662
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	65.145.880	166.990.467	120.169.700	104.663.800	(33.460.589)	83.759.448
Ganancia (pérdida) neta de propiedades de inversión	263.055.677	630.087.522	551.538.122	699.504.661	(100.005.589)	501.104.173
Otros ingresos operativos	1.214.054	5.169.841	9.076.492	6.767.845	74.276	-
Gastos de comercialización	(6.755.529)	(8.422.944)	(16.235.329)	(18.051.029)	(3.943.078)	(4.795.295)
Gastos de administración	(8.718.968)	(17.711.925)	(30.910.647)	(37.730.582)	(9.999.264)	(19.421.162)
Otros gastos operativos	(3.461.263)	(3.636.146)	(5.810.174)	(2.022.598)	(1.773.150)	(5.420.140)
Ganancia (pérdida) operativa	311.741.923	701.948.287	685.562.927	855.299.525	(69.263.621)	526.471.119
Ingresos financieros	2.487.096	2.522.146	3.441.794	96.401.991	18.664.047	36.341.257
Costos financieros	(46.654.050)	(81.385.185)	(85.880.815)	(133.353.743)	(11.346.571)	(106.546.583)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	267.574.969	623.085.248	603.123.906	818.347.773	(61.946.145)	456.265.793
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(95.301.210)	(217.680.052)	(211.262.623)	(20.656.040)	20.970.584	(120.837.268)
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Resultado por derivados	-	2.063.771	(2.063.771)	-	-	-

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ²	al 31-03-2018
Efecto impositivo por derivados	-	(722.320)	722.320	-	-	-
Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	172.273.759	406.746.647	390.519.832	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Ganancia (pérdida) neta atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	385.097.790	359.396.288	744.399.736	(40.975.561)	335.428.525
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	53.291.997	-	-
	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Otro resultado integral atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Participación minoritaria	-	-	-	-	-	-
	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Resultado integral neto atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	386.439.241	358.054.837	744.399.736	(40.975.561)	335.428.525
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	53.291.997	-	-
	172.273.759	406.746.647	390.519.832	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018	
	En Ps.					
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(No auditado)	
Activo						
Activo No Corriente						
Propiedades de inversión - terminadas	683.601.390	1.409.619.457	1.875.852.000	2.424.354.300	3.205.835.100	
Propiedades de inversión - en construcción	125.454.942	-	260.838.090	712.275.017	1.173.970.436	

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	238.318.200	421.585.200	344.222.000	448.885.800	1.122.744.000
Propiedades, planta y equipo	892.902	2.249.215	3.166.193	4.128.851	4.082.267
Depósitos en garantía	24.220.679	21.355.690	26.059.223	36.719.887	39.219.966
Créditos fiscales	11.933.194	24.981.975	23.400.613	25.621.655	61.992.510
Gastos diferidos y otros activos	468.842	1.481.569	5.219.667	23.910.300	45.081.111
Total Activo No Corriente	1.084.890.149	1.881.273.106	2.538.757.786	3.675.895.810	5.652.925.390
Activo Corriente					
Créditos fiscales	2.906.948	6.323.208	3.569.191	23.294.973	66.562.877
Otros créditos	15.118.737	13.445.533	272.799	306.262.099	209.568
Gastos diferidos y otros activos	354.855	824.494	3.694.952	1.712.485	3.493.593
Créditos por venta	7.975.447	10.803.994	19.488.151	13.783.153	21.815.685
Inversiones transitorias Efectivo	2.263.375	21.311.114	68.157.278	236.407.247	248.607.895
Total Activo Corriente	28.619.362	68.497.454	119.319.337	1.078.506.161	729.749.198
Total Activo	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	4.754.401.971	6.382.674.588
Patrimonio Neto y Pasivo					
Patrimonio Neto					
Capital	209.499.807	212.685.966	296.550.002	750.175.506	1.244.096.915
Prima de emisión	-	-	-	-	13.451.906
Reserva de Derivados	-	1.341.451	-	-	-
Reservas de capital	-	-	-	-	2.172.276
Otras reservas de capital	-	-	-	2.504.115	18.060.991
Resultados no asignados	402.293.087	804.522.808	1.165.446.154	1.907.052.331	2.509.746.364
Patrimonio Neto atribuible a los propietarios	611.792.894	1.018.550.225	1.461.996.156	2.659.731.952	3.787.528.452
Participación minoritaria	71.255.247	74.430.722	135.721.421	223.326.725	-
Total Patrimonio Neto	683.048.141	1.092.980.947	1.597.717.577	2.883.058.677	3.787.528.452
Pasivo No Corriente					
Deudas financieras	112.186.486	285.163.016	229.591.525	1.026.945.002	1.078.057.248
Depósitos y anticipos de clientes	13.793.902	28.530.208	25.780.402	37.274.769	73.975.090
Renta diferida	4.656.943	-	-	-	-
Cargas fiscales	141.127	97.444	64.158	26.977	17.058
Remuneraciones y cargas sociales	-	2.702.012	8.408.262	15.873.178	18.771.904
Pasivo por impuesto diferido	251.312.170	469.714.542	672.655.050	661.124.936	823.999.452
Total Pasivo No Corriente	382.090.628	786.207.222	936.499.397	1.741.244.862	1.994.820.752
Pasivo Corriente					
Deudas financieras	32.025.400	47.457.932	96.924.391	5.581.164	34.262.157
Depósitos y anticipos de clientes	1.526.779	3.354.041	3.625.560	3.618.262	3.618.175
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.856.995	13.822.087	10.187.462	96.892.987	534.877.079
Cargas fiscales	2.052.620	5.026.122	4.870.827	15.543.659	21.095.817
Otros pasivos	112.164	12.085	122.662	44.778	18.664
Remuneraciones y cargas sociales	796.784	910.124	8.129.247	8.417.582	6.453.492
Total Pasivo Corriente	48.370.742	70.582.391	123.860.149	130.098.432	600.325.384
Total Pasivo	430.461.370	856.789.613	1.060.359.546	1.871.343.294	2.595.146.136

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio Total Patrimonio Neto y Pasivo	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018
		1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	4.754.401.971

Indicadores	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0,59	0,97	0,96	8,29	1,22
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,59	1,28	1,51	1,54	1,46
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,97	0,96	0,96	0,77	0,89
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	0,25	0,46	0,29	0,36	0,09

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión³.

El siguiente cuadro presenta el EBITDA de la Compañía y lo concilia con los resultados netos conforme a las NIIF para los períodos indicados:

EBITDA	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ⁴	al 31-03-2018
	En Ps.	En Ps.				
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Ingresos financieros	(2.487.096)	(2.522.146)	(3.441.794)	(96.401.991)	(18.664.047)	(36.341.257)
Costos financieros	46.654.050	81.385.185	85.880.815	133.353.743	11.346.571	106.546.583

³ Incluye "Ganancias por Desarrollo", esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre junio de 2018 y mediados de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de "Ganancia por Desarrollo" adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

⁴ Con motivo de la mencionada fusión, la Compañía ha dado efecto retroactivo a los saldos al 31.03.2017, incorporando los valores de libros de los resultados de las entidades que se han combinado.

Depreciación	165.140	370.228	829.200	1.165.573	285.811	351.108
Impuesto a las ganancias	95.301.210	217.680.052	211.262.623	20.656.040	(20.970.584)	120.837.268
(Ganancia) pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neto	(263.055.677)	(630.087.522)	(551.538.122)	(699.504.661)	100.005.589	(501.104.173)
EBITDA ⁵	48.851.386	72.230.993	134.854.005	156.960.437	31.027.779	25.718.054

Capitalización

El siguiente cuadro muestra cierta información financiera consolidada de la Compañía bajo las NIIF al 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014, y al 31 de marzo de 2018, incluyendo la capitalización y deuda bancaria a corto y largo plazo de la Compañía. El total de la capitalización contempla la suma del total de deuda bancaria (principalmente préstamos) de corto y largo plazo, las obligaciones negociables más el patrimonio neto de la Compañía. La deuda incluye, asimismo, el efecto de descuento de cheques y gastos diferidos de los préstamos.

Capitalización	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018	31-03-2018
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En U\$S
Deuda de corto plazo	32.025.400	47.457.932	96.924.391	5.581.164	34.262.157	1.700.440
Deuda de largo plazo	112.186.486	285.163.016	229.591.525	1.026.945.002	1.078.057.248	53.504.256
Total deuda de corto y largo plazo	144.211.886	332.620.948	326.515.916	1.032.526.166	1.112.319.405	55.204.696
Patrimonio neto	683.048.141	1.092.980.947	1.597.717.577	2.883.058.677	3.787.528.452	187.976.001
Total capitalización	827.260.027	1.425.601.895	1.924.233.493	3.915.584.843	4.899.847.857	243.180.697

⁵ El EBITDA presentado no ha sido ajustado por los cargos que no implican salida de fondos asociados a los derechos de apreciación de acciones y que representan para el período de tres meses finalizado el 31-03-2018 un cargo adicional de Ps. 6,4 millones respecto del mismo período de tres meses finalizado el 31-03-2017

CAPÍTULO VIII - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

1. La Compañía

La Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 329.000 m² de espacio de almacenamiento (entre metros cuadrados construidos y en construcción) lo cual, de acuerdo a estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un market share de aproximadamente 30% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Adicionalmente, posee tierras que podrían contar con construcciones adicionales de la misma índole por un total de 384.000 m², es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 713.000 m² rentables, sin incluir el Predio Ciudad (aproximadamente 7,4 hectáreas y un potencial para construir 42.000 m²). A la fecha del presente Prospecto Actualizado, la Compañía ya recibió el 82% de dicha tierra y ya se han comenzado a realizar tareas de movimiento de suelos.

La Compañía lleva a cabo sus actividades bajo control del management actual desde el año 2009. Nació con el objetivo de aprovechar el desequilibrio identificado entre la demanda y la oferta para las instalaciones de depósito *premium* que existía (y sigue existiendo hoy en día) en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires (población ~16 millones)⁶. La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación y la construcción (y/o la adquisición) de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee siete parques logísticos, con distinto grado de desarrollo, en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; dos ubicados en el partido de Tigre (“Predio Pacheco” y “Predio Tigre”), otro ubicado en el partido de Pilar (“Predio Pilar”), otro ubicado en el partido de Escobar (“Predio Tortugas”), otro ubicado en el partido de Esteban Echeverría (“Predio Echeverría”), otro ubicado en el partido de La Matanza (“Predio Mercado”) y el séptimo ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“Predio Ciudad”). La Compañía se dedica a la compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

La Compañía recientemente entregó las naves de Kimberly Clark en el Predio Pilar, y la nave de Bridgestone Argentina en el Predio Echeverría. Adicionalmente se encuentra desarrollando 110.000 m² adicionales de naves, a saber: una nave de 42.000 m² en el Predio Tortugas, una nave de aproximadamente 30.000 m² en el Predio Echeverría (mitad de la misma ya se encuentra en locación por 10 años desde el momento de su entrega a ABB Argentina) y una tercera nave de 38.000 m² en el Predio Mercado (100% en locación por 10 años desde el momento de su entrega a Mercado Libre). Asimismo, tiene previsto, en el marco de su plan de expansión vigente, comenzar obras adicionales durante el año 2018 y 2019.

El respeto por el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Gestión de Calidad), ISO 14001 (Gestión Ambiental) y OHSAS 18001 (Seguridad y Salud Laboral) y LEED⁸ Gold (Predio Tortugas). Además, la Compañía ha contratado a una firma de consultoría para certificar semestralmente que sus instalaciones contra incendio se encuentran en buenas condiciones y en cumplimiento de las regulaciones de la NFPA (National Fire Protection Association)⁹.

Al 31 de marzo de 2018, la valuación realizada por Cushman & Wakefield de los activos de la Compañía (incluyendo las naves actuales, y la tierra sin construcción a la fecha, pero sin contemplar las obras actualmente en desarrollo mencionadas previamente, ni la nave de Bridgestone entregado con posterioridad al 31 de marzo de 2018) asciende a U\$S 232,7 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

⁶ Buenos Aires ocupa el puesto #11 y #12 de ciudades en el mundo en términos de población y PBI de acuerdo con el Global Cities Index 2010 publicado por Foreign Policy, A.T. Kearney y el Consejo de Chicago sobre Asuntos Globales.

⁷ Único parque logístico multicliente Triple A dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en proceso de obtención de la concesión de la tierra.

⁸ Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council.

⁹ Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Compañía mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

Predio	Valuación	Observaciones
Predio Pacheco	\$64,4	Incluye <i>landbank</i> y 60.000 m ² de Naves
Predio Pilar	\$80,7	Incluye <i>landbank</i> y 82.500 m ² de Naves
Predio Tortugas	\$48,5	Incluye <i>landbank</i> y 36.000 m ² de Nave
Predio Tigre	\$26,3	100% <i>landbank</i>
Predio Echeverría	\$12,8	100% <i>landbank</i>
Total Plaza	\$232,7	

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 4.754,4 millones y un patrimonio neto total de Ps. 2.883,1 millones, mientras que al 31 de marzo de 2018, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 6.382,7 millones y un patrimonio neto total de Ps. 3.787,5 millones. Al 31 de diciembre de 2017, el resultado neto fue de Ps. 797,7 millones, el EBITDA de la Compañía para dicho ejercicio fue de Ps. 156,9 millones. Para el período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018, el resultado neto fue de Ps. 335,4 millones, el EBITDA de la Compañía para dicho ejercicio fue de Ps. 25,7 millones.

2. Mercado de centros logísticos y depósitos

Según el informe “Marketbeat Industrial S2 2017” confeccionado por *Cushman & Wakefield* el mercado de espacios logísticos continúa mostrando gran dinamismo. El espacio de crecimiento que ofrece el mercado ha llevado a algunos inversores a construir superficies especulativas, reduciendo su dependencia de construcciones “built to suit”.

En base al mismo informe, se observa que los grandes desarrolladores comenzaron a realizar inversiones para aumentar su participación en el mercado, y algunos incluso diversificaron su presencia geográfica fuera del Triángulo San Eduardo, caracterizado por el buen desempeño de los centros logísticos allí ubicados.

El informe sostiene que la incipiente mejora de la economía, la consolidación del crecimiento de la demanda y la condición propia de un mercado subofertado que deberá crecer para atender la demanda esperada, impulsó las inversiones en el sector.

Durante el segundo semestre de 2017 la absorción neta continuó en terreno positivo, alcanzando los 93.480 m², la entrada de superficie “built to suit” y el alquiler de superficie que llevaba tiempo disponible en el mercado hizo descender la vacancia hasta el 7,7%.

La construcción de superficie Premium continuó activa durante el segundo semestre de 2017. Se estima que a corto plazo podrían entrar al mercado alrededor de 345.000 m² de superficie Premium, cifra que representa el 22,8% del inventario actual.

De acuerdo con el informe, Triángulo San Eduardo concentra el 40% de la superficie en construcción con 137.500 m², a continuación, le sigue la zona Sur que reúne el 37% con 128.000 m². Concretamente el partido de Esteban Echeverría parece ser la nueva apuesta geográfica de los grandes desarrolladores donde actualmente se construyen 73.000 m² de centros logísticos clase A. Además, los proyectos en carpeta suman 563.650 m² de los cuales el 86% se encuentra localizado en zona Norte, y el 62% de los mismos está en el submercado Triángulo San Eduardo.

Los precios de renta medidos en dólares registraron un descenso generalizado en torno al 4% durante el segundo semestre del año, acompañando el incremento del índice CAC, inflación y CEDOL (costo de las operaciones logísticas), frente a la mayor apreciación del dólar respecto de la moneda local.

Con base en el mismo estudio de mercado, la excepción es la zona Sur donde la oferta futura de “built to suit” comenzó a presionar el alza del precio de alquiler, que en el último semestre del año consiguió superar al corredor de la Ruta 9, situándose en 7,3 USD/m²/mes. Por su lado, la zona Norte, mostró un promedio de 7,3 USD/m²/mes, mientras que el Triángulo San Eduardo, mostró un promedio de 8,2 USD/m²/mes.

Según el informe “Reporte de Mercado, Segundo semestre 2017” elaborado por Colliers, durante el segundo semestre de 2017 ha ingresado 64.425 m² al inventario de Centros Logísticos Premium, el cual actualmente abarca 48 centros y totaliza en 1.758.649 m².

Por otro lado, la tasa de vacancia fue del 6,21% y representó una disponibilidad de 109.212 m² de superficie ofrecida. Tal porcentaje muestra un aumento en relación con el semestre anterior en el cual dicha tasa se ubicó en 5,79%.

El precio promedio ponderado, surgido de los diferentes valores de Centros Logísticos Premium hasta aquellos de clase A, arroja un valor de 7,6 USD por m².

Adicionalmente, la firma especializada Newmark Grubb Bacre, en su reporte del sector “*Buenos Aires, 1T18 Mercado Industrial*”, indica que el Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,1 millones de m² totales relevados de depósitos Clase A y más de 10.500 hectáreas de parques industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

Según el reporte, tanto el stock de depósitos Clase A como la vacancia han sufrido modificaciones respecto al trimestre anterior verificándose simultáneamente un aumento del stock y un aumento de la vacancia, que se consolidó en 10,3% para el 1T18. El valor de renta promedio aumentó respecto del 1T17 alcanzando los US\$ 7,42/m²/mes, registrándose un aumento del 17,0% en lo que va del año.

En base al mismo reporte, el inventario de depósitos Premium continúa aumentando mientras que la brecha de metros cuadrados construidos en cada submercado permanece estable. Así, el Corredor Norte (a lo largo de la Autopista Panamericana) continúa siendo el submercado protagonista, representando aproximadamente el 70% del stock total. Los principales Centros Logísticos y Parques Industriales se han desarrollado en esta área. En contraposición, el Corredor Sur aún mantiene una gran cantidad de sectores industriales, con importantes ventajas debido a su cercanía con el puerto de Buenos Aires, pero en muchos casos con infraestructura de servicios vieja u obsoleta. Y la Zona Oeste es la menos consolidada, aún con un índice de vacancia elevado, pero con gran potencialidad de desarrollo futuro.

3. Historia

La Compañía fue fundada en el año 1992 (denominada originalmente Plaza Logística Sociedad Anónima), con el objetivo principal de desarrollar activos reales de primera categoría y alto potencial en generación de *cashflow*. Posteriormente, en el año 2009 fue adquirida por Plaza Logística LLC, entidad perteneciente a un grupo inversor integrado por Blue Water Worldwide LLC y Eduardo Bastitta Harriet. El Predio Pacheco fue adquirido en el año 2009, entonces propiedad de O'Connor Capital Partners y otros inversores minoritarios, y se encontraba operativo con tres naves de aproximadamente 43.600 m² totalmente alquiladas, y un potencial de expansión de 80.000 m² adicionales. Dicha adquisición se realizó por un monto aproximado de U\$S 14,5 millones.

En el año 2010 se obtuvo financiamiento de U\$S 10 millones por parte de Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”), con los cuales se canceló un préstamo local del Banco Patagonia S.A. de Ps. 18,5 millones, y se financió la construcción de una cuarta nave para la compañía de indumentaria Alpargatas en el Predio Pacheco.

Entre los años 2011 y 2012 se realizó un nuevo aumento de capital, obteniéndose suscripciones (y posteriores integraciones) de U\$S 29,5 millones. Asimismo, se obtuvieron nuevos compromisos de financiamiento por parte de OPIC junto a Inter-American Investment Corporation (“IIC”, miembro de Inter-American Development Bank (“IADB”). U\$S 10 millones adicionales fueron comprometidos por parte de OPIC (de los cuales sólo se desembolsaron U\$S 4 millones, y U\$S 20 millones por parte de IIC (totalmente desembolsados).

Durante el 2011 se realizaron nuevas adquisiciones de tierra: una parcela de 5,8 hectáreas, vecina al Predio Pacheco; una parcela de 29,2 hectáreas, para desarrollar el Predio Pilar; y una parcela de 15,4 hectáreas, para desarrollar el Predio Tortugas.

En el año 2013, se entregó bajo contrato de locación a 10 años a SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C. (“SC Johnson”) la nave de aproximadamente 48.000 m² construida en el Predio Pilar. Dicha nave se construyó bajo estrictas normas internacionales de seguridad contra incendios, y es la nave para depósitos de aerosoles más grande de Latinoamérica.

Durante el año 2015, y como consecuencia del contexto cambiario en la República Argentina, se obtuvo un financiamiento local por Ps. 150 millones, dentro del marco de préstamos productivos a tasa subsidiada impulsados por el BCRA. Con dichos fondos se financió parcialmente la construcción de la primera nave en el Predio Tortugas, de 36.000 m², para ser alquilada por las compañías Natura Cosméticos y Dafiti (dedicada al

comercio electrónico de indumentaria, parte del grupo GFG). Dafiti comenzó sus operaciones en el Predio Tortugas en julio de 2015 mientras que Natura ingresó en enero de 2016.

Durante el año 2016 se inició a una nueva fase de expansión con el ingreso como nuevo socio indirecto de la Compañía del grupo PointState Capital. La inversión de PointState Capital se concretó el 17 de junio de 2016 mediante la suscripción de participaciones por aproximadamente un tercio del capital social de Plaza Logística Argentina LLC, socio controlante indirecto de la Compañía por parte de Fort Pitt Ireland, Ltd. (subsidiaria de PointState Capital) por un precio total de suscripción de U\$S 64 millones, totalmente integrado a la fecha.

Entre fines del año 2016 y principios del año 2017, se firmaron dos nuevos contratos *built to suit* con importantes compañías multinacionales. Por un lado, se firmó un contrato con Kimberly Clark para la construcción de 35.000 m² en el Predio Pilar y, por otro lado, se firmó un contrato con Bridgestone Argentina para la construcción de 41.000 m² en el Predio Echeverría. A la fecha del presente Prospecto Actualizado, ambas naves fueron entregadas y se encuentran operativas.

Durante el año 2016, la Compañía adquirió dos nuevas tierras: 20 hectáreas ubicadas en el Municipio de Tigre (Predio Tigre), y 20 hectáreas ubicadas en el Partido de Esteban Echeverría (Predio Echeverría). En este último terreno se desarrolló la obra para Bridgestone y los 30.000 m² adicionales (mitad de la cual se encuentra en locación con ABB).

En Enero de 2018, se firmó un contrato a 10 años con ABB, compañía multinacional líder en tecnologías digitales de electrificación, robótica y movimiento, automatización industrial y redes eléctricas para servicios públicos, industrias, transporte e infraestructura con fuerte presencia en nuestro país. Adicionalmente, en Febrero de 2018, se firmó un contrato a 10 años con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, para la construcción de 38.000 m² en el Predio Mercado (tierra recientemente concesionada a 30 años por la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (“CMCBA”) a la Compañía).

Ambas naves se encuentran actualmente en construcción. Asimismo, la Compañía se encuentra desarrollando una nave *On Spec* de 42.000 m² en el Predio Tortugas. Todos los proyectos son construidos con calidad Triple A.

En Febrero de 2018, la Compañía firmó un Contrato de Concesión con la CMCBA en virtud del cual la Compañía adquirió un derecho de concesión sobre una porción de tierra de propiedad de la CMCBA por una superficie total de 87.135 m² y por un plazo de 30 años. El Contrato de Concesión contempla asimismo ciertas opciones de la Sociedad para incorporar superficies adicionales del inmueble a la concesión por 58.048 m² y 66.032 m².

Finalmente, la Compañía recepcionó el 82% de la tierra correspondiente al Predio Ciudad donde se encuentra realizando trabajos de movimiento de suelos. En dicho Predio se desarrollará una nave de casi 44.000 m² alquilables en una tierra de 7,4 hectáreas.

Una vez finalizado el plan de expansión vigente, la Compañía contará con aproximadamente 373.000 m² alquilables en el Área Metropolitana de Buenos Aires (incluyendo el Predio Ciudad). Dicho plan podría verse potenciado en caso de realizar adquisiciones de parques ya construidos, o con el desarrollo de otras naves en el *Landbank* que la Compañía posee en la actualidad.

4. Préstamo Sindicado y Obligaciones Negociables

El 9 de noviembre de 2017, Plaza Logística suscribió un contrato de préstamo sindicado con Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco Itaú Argentina S.A. y Banco de la Ciudad de Buenos Aires (el “Préstamo Sindicado”). En virtud del Préstamo Sindicado, los bancos prestamistas se comprometieron a prestar a Plaza Logística y a PL Tortugas (entidad absorbida por la Sociedad) un monto denominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) equivalente a el menor entre U\$S 60.000.000 (Dólares estadounidenses sesenta millones) y Ps. 1.113,0 millones, de los cuales se desembolsó una suma equivalente a U\$S 30.000.000 (Dólares Estadounidenses treinta millones) el 9 de noviembre de 2017.

Como garantía del Préstamo Sindicado, se establecieron las siguientes: (i) obligación de la Compañía de mantener una reserva de fondos equivalente al monto de las obligaciones de capital e interés que sean exigibles en plazo más cercano, hasta tanto se completen ciertas obras previstas en inmuebles de la Compañía a las que se destinarán los fondos provenientes del Préstamo Sindicado; (ii) garantía hipotecaria sobre predios de titularidad de la Compañía, ubicados en las localidades de Pilar, Echeverría, Pacheco y Garín; (iii) cesión en garantía de

flujos provenientes del pago del canon locativo de ciertos clientes de la Compañía; (iv) prenda sobre el 100% de las cuotas de la Compañía.

El 9 de Noviembre de 2017, la Compañía canceló voluntariamente toda la deuda financiera pendiente al 30 de septiembre de 2017, con los fondos provenientes del Préstamo Sindicado, por lo que los endeudamientos con OPIC y el IADB referidos en el punto 3. anterior se encuentran cancelados en su totalidad.

En Diciembre de 2017, la Compañía fue aceptada en el Régimen de Oferta Pública de la CNV. Ese mismo mes, la Compañía emitió su primer Obligación Negociable por un monto de U\$S 27,1 millones a tres años (*bullet*) a una tasa del 6,25% anual, en el marco de su Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta U\$S 130 millones o su equivalente en otras monedas. La primera emisión de la Compañía ha sido calificada con una A (arg) por Fix SCR (Fitch Ratings).

5. Naves de depósito en alquiler

La Compañía es titular o tiene derechos sobre siete parques logísticos¹⁰.

Las naves de depósito en alquiler de la Compañía, a la fecha del presente Prospecto Actualizado, consisten en:

- Predio Pacheco: cuatro naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, por un total de 60.000 m². Al 31 de marzo de 2018, la vacancia fue del 9,0% (a la fecha del Presente prospecto, la vacancia de este Predio es 0%);
- Predio Pilar: cuenta con dos naves, una de ellas rentada en su totalidad a SC Johnson, empresa multinacional líder mundial en fabricación de productos para el cuidado del hogar, por un total de 48.300 m², con ocupación plena; y la segunda nave rentada en su totalidad a Kimberly Clark, una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial, por un total de 34.200 m².
- Predio Tortugas: cuenta con una nave rentada a Natura Cosméticos y Dafiti por un total de 36.000 m², con un nivel de vacancia al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de marzo de 2018 del 8,4%.
- Predio Echeverría: cuenta con una nave finalizada (y otra en construcción, parte de la cual ya se encuentra rentada a ABB). La primera nave finalizada se encuentra rentada en su totalidad a Bridgestone Argentina, una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, por un total de 40.600 m².

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea.

Los ingresos por alquiler de los inmuebles de la Compañía fueron de Ps. 211 millones, Ps. 174,8 millones, Ps. 98,5 millones y Ps. 66,3 millones para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016, el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre 2014, respectivamente. Para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017, los ingresos por alquiler de los inmuebles de la Compañía fueron de Ps. 55,7 millones y Ps. 49,8 millones respectivamente.

La vida promedio de los contratos de locación de Plaza Logística al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 5,47 años, incluyendo los contratos de Kimberly Clark y Bridgestone Argentina, ya firmados a esa fecha. Al 31 de marzo de 2018, la vida promedio de los mismos ascendía a 6,06 años, incluyendo los contratos de ABB y Mercado Libre, ya firmados a esa fecha.

El siguiente cuadro muestra la superficie mensual promedio de naves logísticas alquiladas para los ejercicios económicos indicados:

¹⁰ Incluye el Predio Ciudad, en proceso de aceptación de la concesión de la tierra.

Para el ejercicio/período económico finalizado el

	31 de diciembre (doce meses)				31 de marzo (tres meses)	
	2014	2015	2016	2017	2017	2018
	(promedio mes en m ²)				(promedio mes en m ²)	
<i>Predio Pacheco</i>	59.709	56.154	58.110	43.483	52.770	47.345
<i>Predio Pilar</i>	48.233	48.274	48.303	48.303	48.303	48.303
<i>Predio Tortugas</i>	-	9.150 ¹¹	35.018	32.739	35.757	32.739
<i>Predio Tigre</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Predio Echeverría</i>	-	-	-	-	-	-
Total	107.942	113.577	141.431	124.525	136.830	128.387

a. Predio Pacheco

Parque insignia de la Compañía. Cuando fue adquirido a O'Connor Capital Partners, dicho parque ya se encontraba operativo con aproximadamente 43.600 m² de superficie de depósitos alquilados. Los locatarios eran: SC Johnson (quien más tarde se mudaría al Predio Pilar), Tasa Logística y DHL, todos ellos locatarios actuales de la Compañía.

En el año 2011 finalizó la construcción de la cuarta nave en el Predio Pacheco, de más de 15.000 m², la cual fue alquilada en su totalidad por la compañía textil Alpargatas.

En la actualidad, dicho parque cuenta con cuatro naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 60.000 m² y un potencial constructivo de 57.000 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pacheco es de 117.000 m².

Los clientes actuales del Predio Pacheco son

- Alpargatas: principal fabricante textil en Argentina, así como un importante distribuidor y exportador. (<http://www.alpargatas.com.ar>).
- Tasa Logística (cuyos subinquilinos en el Predio Pacheco son Unilever y Disprofarma): uno de los operadores logísticos líder en el mercado, con 80 años de experiencia en soluciones logísticas. Cuenta con servicios integrales de almacenamiento, abastecimiento, distribución y agregado de valor a sus clientes (<http://www.tasalogistica.com.ar>).
- DHL: una de las principales compañías de correo y logística, presente en más de 220 países, y más de 350.000 empleados a nivel mundial. DHL forma parte de la principal empresa postal y de logística del mundo: Deutsche Post DHL Group (<http://www.dhl.com.ar>).
- Furlong: uno de los operadores logísticos líder en el mercado con 120 años de experiencia en la industria logística. (<http://www.transfurlong.com.ar/esp/home.html>).
- Cargo: uno de los operadores logísticos líder en el mercado, ofreciendo soluciones de logística nacional e internacional (<http://www.grupocargo.com>)

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Pacheco. Dicho parque se encuentra ubicado en Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada "Triángulo San Eduardo". El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A de Argentina.

¹¹ Inicio de operaciones del Predio Tortugas: julio 2015 ingresa Dafiti; enero 2016 ingresa Natura. En consecuencia, 9.150 m² corresponden al promedio entre julio de 2015 y diciembre de 2015 de Dafiti.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 76,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017, Ps. 65,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, Ps. 46,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, y Ps. 36,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 36,4% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con relación a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 19,3 millones y Ps. 18,2 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 34,7% en el ejercicio económico de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pacheco se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

b. Predio Pilar

Las 29,5 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en los años 2011 y 2015. La primera nave, de aproximadamente 48.300 m², fue construida durante el año 2012 y principios de 2013 para ser ocupada en su totalidad por SC Johnson. Dicha nave cuenta con el espacio de almacenamiento de aerosoles más grande de Latinoamérica. La segunda nave, de aproximadamente 35.200 m², construida durante el 2017 y principios de 2018, se encuentra ocupada en su totalidad por Kimberly Clark.

En la actualidad, dicho parque cuenta con dos naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 82.500 m² y un potencial constructivo de 50.700 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pilar es de 133.200 m².

Los clientes actuales del Predio Pilar son:

- SC Johnson: una de las principales empresas fabricantes de artículos para la limpieza del hogar y productos de consumo masivo relacionados. Actualmente produce en más de 72 países, y abastece a más de 110, empleando a más de 13.000 empleados a nivel mundial. Dentro de las principales marcas se destacan Mr. Músculo, Raid, Lysoform, Off, Blem, Glade, Ziploc, Fuyí, Echo, Ceramicol, Baygon y Klaro. La fábrica de SC Johnson en Argentina se ubica dentro del Parque Industrial Pilar. La nave uno del Predio Pilar es vecina a dicha planta, generando sinergias de gran magnitud (<http://www.scjohnson.com.ar>).
- Kimberly Clark: una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial. Con cerca de 43.000 empleados alrededor del mundo, cuenta con operaciones en 36 países y sus productos son distribuidos en más de 175 países. Entre sus principales marcas se destacan, Huggies, Kotex, Kleenex, Scott, Plenitud y Kimberly-Clark Professional, entre otras. En Argentina, la empresa posee tres plantas productivas en San Luis, Bernal y en el Parque Industrial Pilar (<http://www.kimberly-clark.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Pilar. Dicho parque se encuentra ubicado en El Bagual 101, Pilar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Se encuentra estratégicamente ubicado junto al Parque Industrial Pilar, el aglomerado industrial más importante de Argentina por la cantidad y relevancia de las 200 empresas que lo conforman (<http://www.pip.org.ar>).

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 81,3 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017, Ps. 65,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, Ps. 43,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, y Ps. 30,4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 38,5% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con relación a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pilar fueron de Ps. 23,3 millones y Ps. 19,5 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 41,8% en el ejercicio económico de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pilar se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

c. Predio Tortugas

Las 15,4 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en el año 2011. La primera nave, de 36.000 m², fue construida durante el año 2014 y principios de 2015 para ser ocupada por Natura Cosméticos y Dafiti. En la actualidad, la Compañía se encuentra desarrollando la segunda nave de 42.000 m².

Una vez finalizada la construcción de la segunda nave, dicho parque contará con una capacidad total de alquiler de 78.000 m² y un potencial constructivo de 18.000 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Tortugas es de 96.000 m².

Los clientes actuales del Predio Tortugas son:

- Natura Cosméticos: una de las principales fabricantes y comercializadora de productos de belleza y cuidado personal. Nació en Brasil (desde el año 2006 supera en ventas a Avon). Tiene presencia en diferentes países y, en Argentina, ha crecido exponencialmente en los últimos años gracias a su modelo de negocio (venta directa a través de revendedores), a la calidad de sus productos y a su imagen fuertemente ligada a la sustentabilidad ecológica (<http://naturacosmeticos.com.ar/>).
- Dafiti: empresa dedicada al comercio electrónico que se especializa en la venta de productos de moda: calzado, indumentaria, accesorios, hogar y belleza. Opera en Latinoamérica, con fuerte presencia en Brasil, Chile, y rápido crecimiento en Argentina (<https://www.dafiti.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Tortugas. Dicho parque se encuentra ubicado en Avenida de los Constituyentes 505, Garín, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A de Argentina.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 52,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017, Ps. 44,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016 y Ps. 4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 ¹². En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 25,1% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Con relación a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Tortugas fueron de Ps. 13,1 millones y Ps. 12,2 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 23,5% en el ejercicio económico de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Tortugas se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

d. Predio Echeverría

Las 20,4 hectáreas que conforman el Predio Echeverría fueron adquiridas en septiembre de 2016. Dicho Predio se encuentra estratégicamente ubicado al sur de la Provincia de Buenos Aires en el Partido de Esteban

¹² Inicio de operaciones del Predio Tortugas: julio 2015 ingresa Dafiti; enero 2016 ingresa Natura. En consecuencia, 9.150 m² corresponden al promedio entre julio de 2015 y diciembre de 2015 de Dafiti.

Echeverría, vecino al Aeropuerto Internacional de Ezeiza y conectado con las autopistas Richieri y Ezeiza - Cañuelas. El precio de adquisición fue de U\$S 7,4 millones.

Con fecha 16 de mayo de 2018, la Compañía entregó la primera nave de 40.600 m² a Bridgestone Argentina. Asimismo, la Compañía firmó un contrato de locación con ABB por la mitad de la segunda nave que actualmente se encuentra desarrollando en este Predio, que tendrá una capacidad de alquiler de aproximadamente 30.000 m².

Una vez finalizada la construcción de la segunda nave, dicho parque contará con una capacidad total de alquiler de aproximadamente 70.000 m² y un potencial constructivo de 52.188 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Echeverría es de 122.188 m².

Los clientes actuales del Predio Echeverría son:

- **Bridgestone Argentina:** una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, fundada hace más de 100 años. Su planta en Lavallol, Provincia de Buenos Aires, fue inaugurada en el año 1931 (Firestone hasta el año 1988). En el año 2012 anunciaron un plan de inversión de U\$S 220 millones en Argentina hasta el año 2020, demostrando el fuerte compromiso de la compañía con el país. La calidad superior de sus productos, la innovación tecnológica y la apuesta a la capacitación e integración con la comunidad hacen a la esencia de esta marca (<http://www.bridgestone.com.ar/es>).

- **ABB:** es un líder tecnológico pionero en equipos de electrificación, robótica y movimiento, automatización industrial y redes eléctricas, para clientes de servicios públicos, industrias, transporte e infraestructura en todo el mundo. Con más de 130 años de historia en innovación, ABB posee dos propuestas de valor claras: hacer llegar la electricidad desde cualquier planta de generación de energía hasta cualquier toma corriente y automatizar las industrias, desde la gestión de los recursos naturales hasta la entrega del producto final (www.abb.com.ar)

Plaza Logística es propietaria del 100% del Predio Echeverría. Dicho parque se encuentra ubicado en Palacios (S/N) entre Avenida N. López y Calle Luis Beltrán, El Jagüel, Partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, República Argentina.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Echeverría se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

e. Predio Tigre:

Las 21 hectáreas que conforman el Predio Tigre fueron adquiridas en agosto de 2016 por un valor total de U\$S 23,1 millones. A la fecha del Prospecto, la Compañía pagó el 30% del valor del mismo, y estima que cancelará el saldo del precio de la adquisición a fines del año 2018, junto a la firma de la escritura traslativa de dominio correspondiente.

En la actualidad, la Compañía no se encuentra desarrollando naves en este Predio, aunque sí se encuentra en avanzadas conversaciones con potenciales clientes interesados en ubicar sus operaciones logísticas en una de las zonas más demandadas de la Provincia de Buenos Aires.

Dicho parque se encuentra ubicado en Av. J. D. Perón 4533, Benavídez, Tigre, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A. El Predio Tigre se encuentra a sólo 5 minutos del Predio Pacheco.

f. Predio Ciudad:

Con fecha 26 de octubre de 2017, mediante Resolución 2017-731-MMIYTG, el Ministro de Modernización, Innovación y Tecnología de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires autorizó la cesión parcial por parte de CTC Administradora S.A. (“CTC”) a Plaza Logística de la concesión sobre un terreno ubicado en Villa Soldati, Ciudad

de Buenos Aires, concesión que le fuera otorgada oportunamente a CTC por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En virtud de la autorización de la cesión parcial antes referida, Plaza Logística y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante Resolución 2017-28562156-DGEGRAL, suscribieron con fecha 5 de diciembre de 2017 un contrato de concesión sobre el terreno ubicado en el predio de Villa Soldati, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que fuera objeto de la concesión cedida por CTC a la Compañía.

El plazo de la concesión se pactó hasta el 21 de enero de 2044, es decir, por un período de 26 años. El terreno concesionado a Plaza Logística consta de 7,4 hectáreas, donde se construirá una nave de 43.800 m². La Compañía tiene conversaciones avanzadas con diferentes interesados en ocupar dicho espacio.

A la fecha del presente Prospecto Actualizado, la Compañía ya recepcionó el 82% de dicha tierra, en la cual ya se han comenzado a realizar tareas de movimiento de suelos.

g. Predio Mercado:

Con fecha 24 de enero de 2018, mediante Resolución CMC 29/2018, la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (“CMCBA”) autorizó la celebración de un contrato de concesión en virtud del cual la CMCBA, como concedente, otorgaría en concesión a la Compañía, como concesionaria, un inmueble identificado como Zona E1 – TEA 105 en el Mercado Central, con una superficie total de 87.135 m², y, sujeto al ejercicio de la opción a dos años reconocida a la Compañía, las Zonas E2 – Lote 106 de Tierras Externas y E3 – Lote 104 de Tierras Externas, asimismo identificadas en el Mercado Central, con una superficie total cada uno de ellos de 58.048 m² y 66.032 m², respectivamente.

A raíz de ello, la Compañía y la CMCBA suscribieron en fecha 1 de febrero de 2018 el contrato de concesión sobre el territorio identificado como Zona E1 – TEA 105, con el objeto de que la Compañía desarrolle allí la construcción y posterior explotación de un parque logístico multicliente del tipo Triple A. La Concesión se pactó por un período de 30 años. A la fecha del presente Prospecto no se ha llevado a cabo el ejercicio de la opción que tiene dos años de validez reconocida a la Compañía por las Zonas E2 – Lote 106 de Tierras Externas y E3 – Lote 104 de Tierras Externas.

6. Fortalezas competitivas de la Compañía

Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

a. Atractiva cartera de clientes

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea, como es el caso de Alpargatas, Bridgestone Argentina, DHL, Dafiti, Kimberly-Clark, Loginter, Natura Cosméticos, SC Johnson, Tasa Logística y ABB. La Compañía considera que su atractiva cartera de clientes le brinda significativa estabilidad a sus actividades comerciales, reduciendo el riesgo de morosidad en los contratos de locación. Asimismo, ello genera mayor robustez al tiempo de utilizarlos como garantía ante eventuales cesiones de contratos al momento de obtener líneas de financiamiento.

b. Reputación y marca sólida

La Compañía ha logrado desde sus inicios posicionar la marca como sinónimo de calidad, profesionalismo y transparencia en la industria en la cual se desenvuelve. Esto se vio potenciado como consecuencia de los compromisos asumidos con los organismos multilaterales de crédito (anticorrupción e impacto ambiental, entre otros) y con sus socios indirectos quienes hacen especial énfasis en temas relacionados a anticorrupción y prevención del lavado de activos (FCPA, AML). Asimismo, la Compañía cuenta con un departamento interno de Responsabilidad Social Empresaria (“RSE”), el cual desarrolla actividades en contacto constante con las zonas donde opera, a los efectos de mejorar el entorno para todos los involucrados. Además, la Compañía ha desarrollado un centro de capacitación de operarios logísticos, con el respaldo del Banco Interamericano de Desarrollo, con el objetivo de mejorar el impacto en la sociedad y la industria. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de nuestros clientes sean compañías multinacionales, y dado que las mismas cuentan con elevados estándares con relación a los proveedores con quienes trabajan, potencia aún más la visión y misión que ha adoptado la Compañía. Finalmente, como se mencionara previamente, el compromiso con el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía, y está presente en cada uno de los desarrollos encarados.

c. Involucramiento integral en el modelo de negocio

La Compañía, si bien como parte de su modelo de negocios terceriza gran parte de las actividades relacionadas a la construcción de las naves propiamente dichas, participa en todas las etapas del desarrollo de los proyectos. En este sentido, identifica las mejores tierras para desarrollar los parques, se involucra en el armado del proyecto, supervisa en todo momento el trabajo realizado por los contratistas y se encarga de la obtención de financiamiento, entre otras actividades.

d. Equipo gerencial experimentado

La Compañía está liderada por un equipo altamente experimentado en las diferentes áreas claves en las cuales focaliza su modelo de negocios (negocio, ingeniería, finanzas, operaciones). La experiencia de dicho equipo se encuentra potenciada por el espíritu emprendedor de quienes lo integran.

7. Estrategia comercial de la Compañía

La estrategia comercial de la Compañía se basa principalmente en los siguientes pilares:

a. Modelo de parque multi-cliente – calidad Triple A

El modelo de negocios de la Compañía consiste en el desarrollo de parques multi-cliente, los cuales presentan beneficios en todos los aspectos. El hecho de construir a gran escala (en oposición a naves uni-cliente aisladas) permite un ahorro significativo en los costos de construcción como consecuencia del hecho de compartir gran parte de la infraestructura común (playas de maniobra, accesos y comedores, entre otros). A su vez, esto permite ahorros significativos para los locatarios, ya que, como consecuencia de la centralización de los servicios (seguridad y mantenimiento, entre otros), se generan ahorros de entre el 15% al 20% en el costo total de alquiler y expensas (comparado con el modelo de nave uni-cliente de menor escala).

La totalidad de los parques que posee la Compañía, y también aquellos parques que en la actualidad se encuentran en desarrollo, son Triple A: la altura de los techos es de más de 12 metros (a excepción de las naves de aerosoles en virtud de los requerimientos de NFPA), minimización de la cantidad de columnas interiores, *dock levelers*, amplias áreas de maniobra y estacionamiento, sistemas de control contra incendio bajo los estándares de NFPA, nivelación de pisos internos con tecnología láser, entre otros.

b. Fuentes diversificadas de creación de valor

La Compañía crea valor de tres maneras, principalmente: (i) flujo generado por los ingresos de los alquileres propiamente dichos de los aproximadamente 219.100 m² rentados en la actualidad (incluyendo Bridgestone Argentina), representando estos un *cap rate* del 11%-12% entre los años 2000 a 2015; (ii) valor generado al momento de finalizar cada una de nuestras obras, como consecuencia de la diferencia existente entre el precio de mercado de una nave terminada y el costo incurrido en la construcción de esta. Este ratio se ha ubicado en un rango del 1,3x a 1,5x sobre la inversión realizada; (iii) apreciación de los activos a largo plazo. La apreciación de la tierra, potenciada especialmente por el factor escasez, compensa la pérdida generada por la depreciación de los activos. Se ha observado una apreciación de las tierras en el orden del 2% al 4% por año.

c. Continuando con el desarrollo de su reputación y marca sólida

La Compañía se propone continuar desarrollando y fortaleciendo el crecimiento de su reputación y de su marca “*Plaza Logística*” en el mercado.

d. Excelentes ubicaciones en términos logísticos

Los Predios de la Compañía se encuentran estratégicamente ubicados en el corredor norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (el Predio Pacheco, el Predio Pilar, el Predio Tortugas y el Predio Tigre), en el corredor sur del Gran Buenos Aires (el Predio Echeverría, el Predio Mercado), y dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Soldati, (Predio Ciudad, actualmente en proceso de aceptación de la concesión de la tierra).

Todas estas ubicaciones poseen los mejores accesos y cercanía con las principales autopistas (p.ej. autopista Panamericana). A su vez, todos nuestros parques se encuentran ubicados en zonas con gran desarrollo de transporte público y zonificación urbana (facilita el acceso del personal que trabaja en los parques).

Las ubicaciones de los parques logísticos son un recurso clave al momento de negociar los contratos con los locatarios de la Compañía a la vez que protegen el nivel de ocupación puesto que en momentos de retracción económica, son las peores ubicaciones las primeras en sentir el efecto adverso y ver incrementada su vacancia.

e. Continuando con la identificación y compra de lotes adecuados para el desarrollo de nuestros parques multi-cliente

La Compañía se encuentra constantemente en la búsqueda de nuevos terrenos únicos para el desarrollo de sus parques y entiende que esos terrenos son aquellos ubicados en las mejores zonas del área Metropolitana, idealmente en el acceso norte, de un tamaño aproximado de entre 15 y 25 hectáreas (consistente con el modelo de parques multi-cliente), y en las mejores condiciones geotécnicas posibles. Como suele suceder en las principales áreas metropolitanas, no sólo en Argentina, sino también a nivel mundial, este tipo de terrenos tienden a ser cada vez más escasos. Es por ello que la Compañía dedica grandes esfuerzos a identificar posibles nuevos predios aptos para el desarrollo de nuevos parques logísticos para eventualmente adquirirlos.

Parte de nuestra estrategia de negocios se basa por dicha escasez: la Compañía no desarrolla la totalidad del potencial de metros cuadrados en cada parque, sino que la construcción en ellos se realiza por etapas. De esta forma, se pueden ir reservando / adquiriendo, o negociando adquisiciones de las diferentes tierras que se van identificando. Esta estrategia, a su vez, permite reservar espacio en nuestros predios actuales para el crecimiento de nuestros locatarios.

8. Etapas en el desarrollo del negocio

La Compañía participa en la totalidad de las etapas de desarrollo del negocio (análisis de mercado, decisiones de inversión, financiación, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización), ya sea directamente o mediante la tercerización supervisada de ciertas etapas y actividades. La Compañía entiende que de esta manera se gana en eficiencia, ya que posee una estructura fija y una estructura variable (mediante la contratación de empresas constructoras de primer nivel, reconocidos estudios de arquitectos, estudios de abogados, entre otros) que puede aumentar o disminuir dependiendo de la etapa de desarrollo en que se encuentre. A continuación, se detallan los principales aspectos involucrados en cada etapa.

a. Análisis de mercado y decisiones de inversión

La Compañía se enfoca fuertemente en el análisis de mercado, considerándolo fundamental para el éxito y la rentabilidad de sus desarrollos. Como se mencionó previamente, una de las claves del negocio es la identificación de las tierras óptimas para el desarrollo de los parques logísticos.

Las negociaciones relacionadas a la adquisición de tierras pueden demorar varios meses, ya sea por la magnitud de estas o por tratarse muchas veces de tierras pertenecientes a grupos familiares, entre otros. La evaluación de las tierras incluye aspectos impositivos, legales y geotécnicos. Asimismo, en función del potencial constructivo de la tierra en negociación, y en base a los costos de construcción proyectados, se realiza el análisis financiero correspondiente con el fin de evaluar su adquisición.

b. Financiación

La Compañía financia el desarrollo de sus proyectos mediante su flujo de caja operativa (ingreso de alquileres neto de gastos), anticipos de alquiler, deuda (incluyendo financiamiento por parte de los vendedores de tierras *seller financing*) y aportes de capital. A su vez, el financiamiento puede provenir tanto de fuentes internacionales como locales.

La Compañía realiza análisis exhaustivos con relación a la estructura óptima de financiamiento, la cual puede variar en función al tipo de proyecto que se esté analizando, o al contexto macroeconómico que atraviesa el país, entre otros factores.

La obtención de financiamiento se realiza de manera directa, aunque podrían tercerizarse ciertas tareas a diferentes consultoras externas con el fin de optimizar el proceso.

c. Diseño

La Compañía desarrolla las naves con equipos multidisciplinarios de expertos que cubren todos los aspectos de diseño. Trabaja con varios estudios de arquitectura externos de primer nivel para diseñar cada uno de sus proyectos. El equipo técnico interno de la Compañía tiene a su cargo el análisis de los costos de construcción y

la supervisión de la obra en el terreno, incluyendo la definición y supervisión de todo el proceso licitatorio de los proyectos. El diseño y la planificación de un proyecto generalmente requieren de un plazo de tres meses desde el inicio del proyecto, mientras que el proceso licitatorio propiamente dicho y la asignación de una obra pueden extender el plazo entre uno y dos meses adicionales.

Existen dos formas, principalmente, de iniciar la construcción de una nave: (i) a medida (*build to suit*), cuando la Compañía ya firmó contrato de arrendamiento con un cliente, y (ii) especulativo (*on spec*) cuando la Compañía decide comenzar con la construcción de una nave sin un cliente confirmado aún (en este caso se suele avanzar únicamente con las tareas —obra remanente— una vez que se cierre contrato con un cliente). El proceso de diseño va a estar afectado según se utilice una u otra de las modalidades antes descritas. Cuando el desarrollo es a medida, la participación del cliente suele tomar un rol importante en la definición final del proyecto (desde ya que mientras más específicos sean los requerimientos del cliente, mayor será el paquete de garantías requeridas en el contrato de locación y mayor será el ingreso por alquiler requerido en la negociación).

Existen varias razones por las cuales la Compañía podría tomar la decisión de comenzar una obra sin tener aún un contrato de locación firmado con un cliente, o lo que se denomina especulativo (*on spec*). Entre ellas podemos destacar las siguientes: (i) escala: los precios obtenidos en las licitaciones se ven reducidos cuanto mayor es la obra contratada, esta escala se observa principalmente en la contratación de la estructura metálica. Es por ello que muchas veces podría resultar eficiente avanzar con movimiento de suelo más estructura metálica en algunas circunstancias; (ii) competencia: en el mercado existen algunos competidores con estrategias de comercialización agresivas que incluyen avanzar en la construcción (con independencia de si tienen contrato de locación para ese espacio). Esta situación podría implicar la conveniencia para Plaza Logística de avanzar con obras donde tiene conversaciones avanzadas con clientes potenciales (y en locaciones estratégicas) por cuestiones competitivas; (iii) comercialización: visitar una obra con cierto grado de avance (estructura metálica montada) facilita la comercialización, en contraposición a encontrarse sólo con el terreno, sin obra iniciada.

d. Construcción

La Compañía selecciona contratistas prestigiosos, confiables y con experiencia, que en el pasado hayan realizado su trabajo en forma diligente y en plazo, y supervisa de cerca su trabajo. Participa activamente en el proceso licitatorio y en la negociación final con el fin de lograr el precio y las condiciones de contratación más competitivas. Finalmente, si bien la dirección de obra se encuentra tercerizada con estudios de arquitectura de primer nivel, la Compañía supervisa todo el proceso de obra y tiene la última palabra en todas las cuestiones críticas que pudieran llegar a surgir. La contratación de obras bajo el esquema “llave en mano” (*turn key*) mitiga uno de los principales riesgos típicos de estos desarrollos que son las demoras y retrasos por responsabilidades cruzadas.

e. Comercialización

La comercialización de los espacios logísticos es liderada por la Compañía. Sin embargo, existe mucha fluidez con los principales agentes inmobiliarios del país, mediante los cuales se pueden iniciar nuevos contactos comerciales para ofrecer espacios disponibles en alquiler.

En el caso de las licitaciones para la construcción de nuevos espacios logísticos, la situación es similar. A estas se puede acceder directamente o mediante las notificaciones de *brókers* que suelen ser contratados para tal fin por las compañías que se encuentran en la búsqueda de una solución para su operación logística.

La Compañía, a su vez, privilegia el aspecto relacional con sus clientes actuales. Tanto los equipos ubicados en las oficinas centrales, así como los equipos de *property management* ubicados en los parques, están atentos y canalizan, según corresponda, los pedidos e inquietudes de nuestros locatarios.

9. **Contratos de locación**

La Compañía mantiene con sus clientes contratos de locación, de conformidad con los artículos 1.187 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

La Compañía realiza una fuerte inversión de capital para desarrollar las naves, en particular cuando la nave es construida bajo la modalidad *build to suit*. Dado que los contratos de alquiler se regían por la Ley de Locaciones Urbanas, y con el objetivo de mitigar el riesgo asociado a que un locatario pueda rescindir el contrato con poca (o nula) penalidad, se crearon mecanismos de garantías adicionales para intentar asegurar la permanencia a largo

plazo de sus clientes (más allá de que la decisión de mudar una operación logística es compleja y onerosa para cualquier compañía). Estos mecanismos pueden incluir el adelanto de cierta cantidad de meses de alquiler o la implementación de garantías al estilo *standby letter of credit*, entre otros.

Sin embargo, con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial el 1 de agosto de 2015, se produjo una modificación en cuanto a la regulación de las locaciones de inmuebles urbanos (calificando los de la Compañía como tales), ya que dicho cuerpo normativo derogó la Ley de Locaciones Urbanas que regía los contratos de locación de la Compañía hasta entonces. Así pues, la normativa aplicable a las locaciones urbanas, en la actualidad, la constituyen los artículos 1.187 a 1.226 del Código Civil y Comercial.

Con relación a los plazos de preaviso que tiene el locatario para resolver anticipadamente los contratos de locación sobre espacios existentes, los contratos de locación de la Compañía suelen exigir un plazo de preaviso de aproximadamente seis (6) meses a la fecha en la que el espacio relevante vaya a quedar efectivamente vacante. Dicho plazo es mayor al que exige la ley para dar derecho al locatario a resolver anticipadamente la locación, desde que la ley de Locaciones Urbanas establecía un plazo de preaviso de 60 días, mientras que el Código Civil y Comercial no establece un plazo de preaviso determinado. Por otro lado, las penalidades que se cobran a los locatarios de espacios ya existentes suelen ser las penalidades por resolución anticipada que dispone el mismo Código Civil y Comercial. Esas penalidades son de un monto equivalente al precio de la locación de un mes y medio si la opción resolutoria ocurre entre el sexto mes y el primer aniversario de la locación, y de un monto equivalente al precio de la locación de un mes si la opción resolutoria ocurre después del primer aniversario del contrato. Hasta el sexto mes no es posible resolver anticipadamente sin causa el contrato de locación por parte del locatario.

Diferente es el caso de los contratos sobre espacios a desarrollar (*build to suit*), donde el principio general es que la resolución anticipada está prohibida, es decir, los locatarios renuncian a su derecho de resolver anticipadamente el contrato. Dado que esa renuncia es de difícil ejecución, ya que el contrato de locación engloba una obligación de hacer que, como tal, no puede ser ejecutada forzosamente por un juez, sino que se reduce a una indemnización de daños y perjuicios por la violación de dicha obligación, la Compañía también prevé la cuantificación de la multa en caso de que, no obstante la prohibición de resolver anticipadamente, el locatario resuelva el contrato (o cause que la Compañía lo resuelva por motivo del incumplimiento de las obligaciones del locatario). Esas multas por resolución anticipada suelen consistir en un determinado porcentaje (entre el 30 y 50%) del valor presente de todos los cánones pendientes de ser devengados desde la fecha de la resolución hasta la fecha en la que hubiera vencido el plazo de la locación de no haber sido resuelto anticipadamente. Para el cálculo del valor presente de ese flujo futuro se suele usar una tasa de descuento en dólares de entre 6% y 10%.

Ahora bien, con relación a la cuantía de la indemnización es importante destacar que las indemnizaciones previstas por la ley por resolución contractual anticipada suelen ser consideradas de orden público por los jueces, motivo por el cual las partes no podrían acordar indemnizaciones superiores a las que dispone la ley. Esta interpretación se sustenta sobre la presunción del locatario como la parte débil en la negociación de un contrato de locación (pese a que ello no se condice necesariamente con contratos entre la Compañía y sus locatarios). Sin embargo, vasta jurisprudencia ha determinado que cuando se trata de locaciones de espacios hechos a medida e involucran grandes inversiones de capital por parte del locador, las normas —incluso las de orden público— podrían ser válidamente dejadas de lado por las partes. Entre los veredictos que avalan la mentada postura pueden encontrarse los siguientes: “BA Mall S.R.L. y Falabella S.A. y otros s/ acción declarativa”; “Segura S.A. Inmobiliaria y Financiera y International Hotel Development S.A. s/ autorización”; y “Panamerican Mall S.A. y Walmart Argentina S.R.L. s/ acción declarativa de certeza”; y “CIMA Sociedad Colectiva c. Compañía de Radio Comunicaciones Móviles SA”.

Finalmente, si bien los contratos varían caso por caso, las características principales de todos ellos son las siguientes:

- Tienen los precios de alquiler denominados en Dólares Estadounidenses, o poseen una porción del precio de alquiler ajustable en función de las variaciones del tipo de cambio.
- Los contratos que no están denominados en Dólares Estadounidenses, o aquellas porciones de los contratos que no se ajustan en función a variaciones del tipo de cambio, se ajustan en función a un conjunto de índices que pueden incluir diferentes *proxis* de inflación en Pesos: índice de variación salarial de choferes de camión, índice de variación de costos logísticos (elaborado por CEDOL), evolución del costo de la construcción (índice CAC). En cada contrato se negocia la función polinómica que ponderará cada índice. La evolución del precio de alquiler por metro cuadrado durante los últimos años ha confirmado que la selección de los índices es la apropiada para preservar el valor de alquiler medido en dólares.

- Los ajustes se realizan cada tres, cuatro o seis meses, según el contrato.
- Cláusula de ajuste extraordinario: dependiendo de cada contrato, se define un umbral mínimo de variación de la fórmula polinómica, intraperíodo (es decir, con independencia del mes indicado del ajuste indicado en el párrafo anterior), a partir del cual se aplica un ajuste extraordinario en el precio de alquiler.
- Adicionalmente a los ajustes mencionados más arriba, ambas partes (la Compañía y el locatario) tienen derecho a solicitar una cotización de alquiler a las inmobiliarias de la zona, en caso de que consideren que el precio de alquiler se encuentra desfasado en un determinado porcentaje del precio de alquiler de mercado para inmuebles de similares características.
- Los contratos *build to suit* suelen contemplar acuerdos de reserva de espacio para el crecimiento de la operación (típicamente, los primeros años la reserva será gratuita para el locatario, y luego se volverá onerosa, buscando rentabilizar para el locador la reserva de espacio que le permite al locatario crecer dentro de nuestros parques).
- Los arrendamientos se acuerdan sobre una base *triple net*, es decir que la Compañía suele asumir sólo el pago de ciertos costos extraordinarios de la nave alquilada, mientras que los locatarios son responsables del pago del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos.
- Los locatarios deben contratar pólizas de seguro contra incendio y de seguro de responsabilidad civil de terceros.
- Cada locatario es responsable de tramitar la habilitación municipal con relación a la actividad relacionada dentro del espacio alquilado.

10. Empleados

El siguiente cuadro expresa la cantidad de empleados (estructura fija) de la Compañía a las fechas indicadas:

Área	31 de diciembre de				31 de marzo de	
	2014	2015	2016	2017	2017	2018
Administración general	23	26	36	36	34	39
Total	23	26	36	36	34	39

11. Activo fijo

Al 31 de marzo de 2018, todos los activos de la Compañía (parques logísticos -naves y terrenos *landbank*-) se encontraban ubicados en Argentina.

El siguiente cuadro establece un resumen de los inmuebles de parques logísticos de la Compañía al 31 de marzo de 2018:

Nombre	Tipo	Superficies (m ²)				Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía
		Alquilable	en construcción	Landbank	Max. Potencial			
Predio Pacheco	Parque Logístico	60.000	0	57.000	117.000	Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco. Tigre, PBA.	Alpargatas, Tasa Logística, DHL, Furlong, Cargo	100%
Predio Pilar	Parque Logístico	82.500	0	50.700	133.200	El Bagual 101, Pilar, PBA.	SC Johnson, Kimberly Clark	100%
Predio Tortugas	Parque Logístico	36.000	42.000	18.000	96.000	Av. de los Constituyentes 515, Garín, Escobar, PBA.	Natura Cosméticos, dafiti	100%
Predio Tigre	Parque Logístico	0	0	126.000	126.000	Av. de los Constituyentes 4533, Benavidez, Tigre, PBA.	-	100%
Predio Echeverría	Parque Logístico	0	70.000	52.188	122.188	Palacios (s/n) entre Av. N. López y Luis Beltrán, El Jagüel, Echeverría, PBA.	Bridgestone Argentina, ABB Argentina	100%
Predio Mercado	Parque Logístico	0	38.000	80.000	118.000	Mercado Central, Tapiales PBA	Mercado Libre	0%
Totales	-	178.500	150.000	383.888	712.388			83%

(i) El presente cuadro muestra la información al 31.03.2018. En este sentido, no se muestra como entregada la nave de Bridgestone Argentina en Echeverría con fecha 16 Mayo de 2018

(ii) No incluye el Predio Ciudad, del cual la Compañía ya recibió el 82% de dicha tierra y en la cual ya se han comenzado a realizar tareas de movimiento de suelos

12. Seguros

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. La Compañía cuenta con pólizas de cobertura de responsabilidad civil de gerentes y directores de Plaza Logística SRL la cual incluye representantes legales y apoderados, todos ellos con compañías aseguradoras de primera línea. A la fecha de este Prospecto, la Compañía no posee ninguna póliza de seguro que cubra riesgos ambientales potenciales. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y seguros de riesgos del trabajo. Si bien la Compañía se ha visto involucrada como demandada en juicios iniciados por empleados de sus subcontratistas en el pasado, estos han sido cubiertos en general por seguros de los subcontratistas o pagados por estos, dado que los contratos establecen una indemnidad a favor de la Compañía en estos casos. Véase *“Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con los negocios de la Compañía. - La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas”*.

13. Propiedad intelectual

La Compañía posee registrada la marca y signo de “Plaza Logística” en el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual (“INPI”) de la República Argentina.

14. Litigios

La Compañía es parte de procedimientos legales y administrativos que surgen del curso ordinario de los negocios.

A continuación se detallan aquellos procedimientos en los cuales la Compañía es parte demandada. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, en opinión de la Compañía y de sus asesores legales dichos procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial, financiera o de resultados de la Compañía.

a. *“Ortigoza Ramírez Sergio Daniel c/ Plaza Logística S.R.L. y otros s/ despido” (Expte. n° 8.909/15)*

El Sr. Sergio Daniel Ortigoza Ramírez inició una demanda por despido sin causa contra la Compañía alegando que existía entre él y Plaza Logística una relación laboral y demandando el pago de la suma de \$116.283,15 (Pesos ciento dieciséis mil doscientos ochenta y tres con quince centavos), en concepto de liquidación final por su despido sin causa. En dicha demanda el Sr. Ortigoza Ramírez citó a Cleverman S.R.L. y Tiempo Laboral S.A. como responsables solidarios de las supuestas obligaciones laborales de Plaza Logística en los términos del artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo. Si bien el Sr. Ortigoza Ramírez no era empleado en relación de dependencia de la Compañía, sí prestaba tareas en uno de los inmuebles de propiedad de Plaza Logística por lo que ella podría ser eventualmente considerada responsable solidaria de las obligaciones laborales de Cleverman S.R.L. y Tiempo Laboral S.A., empleadores del Sr. Ortigoza Ramírez y contratistas de Plaza Logística.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia de producción de la prueba y estimamos que un resultado desfavorable para la Compañía es probable. Sin perjuicio de ellos, hacemos notar que en la contratación tanto de Cleverman S.R.L. como de Tiempo Laboral S.A., éstas han otorgado a Plaza Logística una indemnidad en virtud de la cual se obligaron a indemnizar y mantener indemne a ésta de cualquier pérdida derivada del reclamo del Sr. Ortigoza Ramírez. Por lo tanto, aún en el caso de que el resultado del pleito sea desfavorable y la Compañía deba hacer frente al reclamo, se podrá a ejecutar la indemnidad para neutralizar cualquier pérdida que se pueda sufrir.

b. *“Gorosito Silvana Lorena c/ SPF Logística S.A. y otros s/ despido” (Expte. n° 34.539/14)*

La Sra. Silvana Lorena Gorosito inició una demanda por despido sin causa contra SPF Logística S.A., empresa que era locataria de Plaza Logística en el inmueble del que ella es titular en la localidad de Pacheco, Provincia de Buenos Aires. En dicha demanda la Sra. Gorosito citó a la Compañía como

supuesto responsable solidario de las obligaciones laborales de SPF en los términos del artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia probatoria. Considerando que Plaza Logística es locadora de SPF y que dicha relación jurídica no se encuentra prevista en el artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo como una causal de solidaridad laboral, estimamos que las probabilidades de una condena a Plaza en el marco del presente son remotas.

c. “Sueldo, César Baltazar c/ Brújula S.A. y otros s/ Despido” (Expte. n° 50770/17)

El Sr. Cesar Baltazar Sueldo inició una demanda por despido sin causa contra Brújula S.A., empresa que presta servicios de seguridad a la Compañía. En dicha demanda el Sr. Sueldo citó a la Compañía y S.C. Jonson & Son de Argentina S.A. en los términos del artículo 23 de la Ley de Contrato de Trabajo.

Actualmente, las demandadas han o se encuentran contestando la demanda. Sin perjuicio de ellos, hacemos notar que en la contratación de Brújula S.A., ésta ha otorgado a Plaza Logística una indemnidad, en virtud de la cual se obligó a indemnizar y mantener indemne a la Compañía de cualquier pérdida derivada de reclamos laborales. Por lo tanto, aún en el caso de que el resultado del pleito sea desfavorable y la Compañía deba hacer frente al reclamo, se podrá a ejecutar la indemnidad para neutralizar cualquier pérdida que se pueda sufrir.

Asimismo, la Compañía es parte actora en el siguiente procedimiento:

a. “Plaza Logística SRL y Plaza Logística Tortugas S.A. c/ ARBA s/ Repetición- Impuesto de Sellos” (Expte. n° 2362-22386/13)

El presente consiste en un reclamo de repetición iniciado por la Compañía y PL Tortugas el 4 de abril de 2013 ante ARBA por la suma de ochocientos veintiocho mil pesos (\$828.000) con más sus accesorios, que fueran pagados por la Compañía y PL Tortugas el 2 de agosto de 2012 en concepto del impuesto de sellos aplicable en la Provincia de Buenos Aires al otorgamiento de ciertas hipotecas sobre inmuebles de los cuales la Compañía y PL Tortugas era a esa fecha titulares.

El reclamo de repetición fue originalmente interpuesto ante ARBA en sede administrativa. ARBA guardó silencio ante el mismo, por lo cual, el 5 de diciembre de 2014, la Compañía y PL Tortugas presentaron un recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires por denegatoria tácita en los términos del artículo 115 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

A la fecha del presente, el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires no se ha expedido respecto de la correspondencia de la demanda de repetición. Sin embargo, la Compañía fue parte de un reclamo de objeto similar en el que el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires denegó la repetición demandada por ella. En atención a dicho precedente, estimamos como probable un resultado desfavorable para la Compañía.

CAPÍTULO IX - MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA

La siguiente sección resume las regulaciones significativas aplicables a los negocios y las operaciones de la Compañía.

1. Código Civil y Comercial de la Nación

El Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 1 de agosto de 2015, establece el marco legal general para la adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles en la República Argentina. Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial quedaron derogadas la Ley de Locaciones Urbanas, la Ley de Propiedad Horizontal Nro. 13.512 (la “Ley de Propiedad Horizontal”) y la Ley de Prehorizontalidad Nro. 19.724 (la “Ley de Prehorizontalidad”).

Las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial regulan las locaciones en general, estableciendo ciertas restricciones a los locadores, tales como: la imposición de un plazo de locación mínimo de 2 (dos) años, y plazo máximo de 50 (cincuenta) años para locaciones con fines que no sean de habitación.

La ley Argentina prohíbe y declara nulas todas las disposiciones contractuales que establecen el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas. No obstante ello, la legislación permite mecanismos alternativos como que las partes se obliguen a periódicamente negociar de buena fe el precio de la locación durante la vigencia del contrato y de no llegar a un acuerdo, que un tercero defina el precio aplicable para el período siguiente.

El artículo 1.221 del Código Civil y Comercial establece que los locatarios están autorizados a rescindir los contratos de locación luego de los primeros seis meses mediante notificación fehaciente al locador. Asimismo, establece penalidades para los locatarios que resuelvan el contrato en forma anticipada, y por lo tanto, si la resolución tiene lugar dentro del primer año, el locatario deberá pagar al locador el valor equivalente a un mes y medio de alquiler, y si la resolución tiene lugar luego del primer año del contrato, el locatario debe pagar al locador el valor equivalente a un mes de alquiler. En ciertos fallos jurisprudenciales, los tribunales argentinos han resuelto que en ciertos supuestos es válida la previsión contractual por la cual un locatario se obligue a abonar una indemnización más gravosa a la mencionada precedentemente, al tratarse de “*actos jurídicos complejos*” y no simplemente de una locación, como podría ser el caso de un espacio de depósito construido “*a medida*” de un locatario. Sin embargo, no puede garantizarse que no pudiera haber en el futuro casos jurisprudenciales en el sentido contrario.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador iniciar una acción ejecutiva en el caso que el locatario no abone el alquiler. El proceso de acción ejecutiva es más definido y abreviado que los procesos civiles ordinarios debido a que el locatario sólo puede presentar defensas específicas, limitadas y ciertas al reclamo del locador.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite también ciertos procedimientos especiales, tales como el desalojo. Si bien los jueces tienen la facultad de ordenar a los locatarios que adeuden dos meses o más de alquiler que desalojen la propiedad, habitualmente se abstienen de ejercer dicha facultad, y en consecuencia, los procedimientos de desalojo pueden durar entre seis meses y dos años desde la fecha en que se inicia el juicio hasta la efectiva desocupación.

Mientras que la política actual desalienta la regulación por parte del gobierno de los contratos de locación, la Compañía no puede garantizarles que el Congreso Nacional no impondrá normas adicionales en el futuro. En el pasado, el Gobierno Argentino promulgó regulaciones que congelaban los precios de los arrendamientos, extendían los plazos de locación y prohibían desalojos por falta de pago o resolución de contratos.

2. Proyecto de reforma del régimen de locaciones

A la fecha, se encuentra bajo tratamiento en el Congreso de la Nación Argentina un nuevo proyecto de reforma del régimen de locaciones, el cual fue aprobado con media sanción por el Senado de la Nación, con fecha noviembre de 2016. Sin perjuicio de ello, y de acuerdo con la información pública, se espera que la Cámara de Diputados de la Nación dictamine la introducción de ciertas modificaciones al proyecto propuesto y aprobado por la Cámara Alta. Entre los principales cambios que contiene el proyecto de reforma aprobado por el Senado de la Nación, y que se califican en consecuencia como potenciales factores de riesgo para la Compañía, pueden destacarse los siguientes:

- el plazo mínimo de locación aumenta de dos (2) años a tres (3) años;
- el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa locada, ni las expensas extraordinarias, eliminándose la posibilidad de que un pacto en contrario deje de lado tales directivas;
- El locatario puede resolver anticipadamente el contrato de locación en forma inmediata, sin necesidad de que transcurra un lapso mínimo de seis (6) meses para hacerlo;
- con un mínimo de sesenta (60) días de anticipación a la finalización del contrato de locación, las partes deben acordar su renovación, y, de no llegar a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente; y
- se establece una modificación al sistema de actualización del precio locativo, ello hasta que la variación anual del índice de precios al consumidor sea inferior al diez por ciento (10%), en virtud del cual el precio locativo solo podrá ser reajustado anualmente según la variación del índice de actualización que elaborará el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) en base a la evolución de los índices de precios al consumidor (IPC) y el coeficiente de variación salarial (CVS), promediados en partes iguales.

Cualquiera de estas potenciales reformas, implicarían la posibilidad de que los contratos de locación actuales y futuros se vean alterados y adecuados a la nueva normativa, pudiendo ello generar pérdidas de ingreso por cánones locativos, falta de renovaciones contractuales, resoluciones imprevisibles, etc. En suma, de efectivizarse el actual proyecto de ley, las modificaciones advertidas podrían acarrear perjuicios en la situación patrimonial de la Compañía, la que debería ajustar su actividad locativa a las nuevas circunstancias, con inciertos resultados para sus negocios.

Resta aclarar que, tal como se anticipó en el primer párrafo del presente punto, el tratamiento a darle al proyecto por la Cámara Baja no excluye la posibilidad de que se presente nuevas modificaciones, motivo por el cual la enumeración detallada tiene plena vigencia a la fecha del Prospecto, siendo imprevisible el abanico de modificaciones que pudiere surgir de su posterior tratamiento parlamentario.

3. Regulaciones ambientales

Ámbito nacional

El artículo 41 de la Constitución Nacional reformada establece que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 (la “Ley General del Ambiente”) por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica. Esta ley establece las actividades que se encuentran sujetas a evaluaciones de impacto ambiental y la responsabilidad por daños ambientales.

Dentro del marco regulatorio de la Ley General del Ambiente, para poder desarrollar una obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente o alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, se debe contar con una cobertura de seguro con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que pudieren producir.

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable (el “Ministerio de Ambiente”), autoridad de aplicación de la Ley General del Ambiente, regula y establece los criterios aplicables al requisito del seguro ambiental requerido a las compañías que realicen actividades riesgosas o peligrosas para el ambiente. Por lo tanto, el Ministerio de Ambiente regula cuándo es necesario obtener cobertura de seguro, cuya póliza tendría que ser obtenida por la compañía pertinente con respecto a un proyecto específico. Sin embargo, las autoridades provinciales están facultadas para establecer obligaciones y requisitos específicos.

De acuerdo a los cálculos efectuados, para los Parques Logísticos que actualmente posee Plaza Logística, no corresponde la contratación de un seguro ambiental.

La CNV estableció asimismo que las compañías sujetas al régimen de oferta pública deben implementar políticas ambientales/de sostenibilidad.

El desarrollo inmobiliario se rige principalmente por reglamentaciones locales que regulan el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el cual debe ser llevado a cabo por autoridades para certificar que los proyectos o actividades llevadas a cabo en su jurisdicción cumplen con las regulaciones ambientales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El artículo 30 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires requiere que se lleve a cabo una evaluación preliminar de impacto ambiental de todos los proyectos públicos o privados que tengan efectos significativos, y que se analice esta evaluación en una audiencia pública.

La ley de Evaluación de Impacto Ambiental 123 (modificada por las leyes 452 y 1.733, la "Ley 123") regula el procedimiento de evaluación del impacto ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consiste en un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

El procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental comprende varias etapas, incluidas: la clasificación de las actividades y/o proyectos, la confección de una evaluación técnica, la celebración de una audiencia pública y por último, la emisión de un Certificado de Aptitud Ambiental ("CAA").

La Ley 123 clasifica las actividades desarrolladas en dos categorías: (i) aquellas con efectos ambientales significativos y (ii) las que no son significativas desde una perspectiva ambiental. En el primer caso, se deben llevar a cabo todas las etapas de la evaluación del impacto ambiental, mientras que, en el segundo caso, sólo se requieren dos etapas (solicitud de la clasificación y categorización).

La Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de los procedimientos previstos por la Ley 123 y el decreto reglamentario 222/2012 a efectos de evaluar el impacto ambiental de los proyectos y desarrollo de construcciones.

Plaza Logística se encuentra en la etapa final de la obtención de la concesión de 7,4 hectáreas al sur de la Ciudad de Buenos Aires para poder desarrollar el "*Predio Ciudad*". En este sentido, y dado al tamaño de la nave proyectada (excede los 10.000 m² de superficie mencionados en las regulaciones pertinentes), va a requerir que la Compañía presente estudios de impacto ambiental e informes con el fin de obtener un CAA emitido por la Ciudad de Buenos Aires, el cual será un requisito precedente para comenzar la construcción.

Por otro lado, mientras la Ley 123 enumera ciertas actividades que deben realizar el procedimiento completo para obtener el CAA, sin perjuicio de que la lista no es restrictiva, ya que puede incluir actividades consideradas con relevante efecto ambiental en base a factores específicos (clasificación de líneas de negocio, ubicación, riesgo potencial de recursos, dimensión, etc.).

Las siguientes actividades se encuentran enumeradas entre las que la Ley 123 considera con relevante efecto: i) "Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares" y ii) "Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes" (artículo 13 Ley 123).

La obligación de completar todas las etapas del procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental dependerá de las características del proyecto a desarrollar sobre el inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Provincia de Buenos Aires

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, reformada en Septiembre de 1994, en el artículo 28 de la Sección I - Declaraciones, derechos y garantías- contempla el derecho de los habitantes de la Provincia "*a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras*".

A través de la sanción de la ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales N°11.723 (la "Ley 11.723"), a nivel provincial se establece el régimen aplicable a la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cuya autoridad de aplicación es el actual Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible ("OPDS").

La ley citada prescribe, entre otras de sus disposiciones, que "*todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o a sus recursos naturales, deberán obtener una declaración de impacto ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente ley*" (artículo 10 Ley 11.723).

A la fecha del presente prospecto, y en el marco de dicha Legislación, Plaza Logística ha presentado, para sus tres parques logísticos, la Evaluación de Impacto Ambiental, conforme se detalla a continuación:

a. Predio Pacheco

Con fecha 10 de octubre de 2013, se presentó ante la Municipalidad de Tigre la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4112-9232/2013. Si bien se realizó el seguimiento permanente del expediente, a la fecha no se ha obtenido la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio.

b. Predio Pilar

Con fecha 29 de febrero de 2012, se presentó ante la Municipalidad de Pilar la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4089-2021/2012. Con fecha 22 de mayo de 2013, se obtuvo la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio, conforme Resolución N° 83/13. Con fecha 28 de agosto de 2015, como consecuencia de haber presentado una Auditoría Ambiental, el Municipio de Pilar emitió la actualización de la Declaración de Impacto Ambiental, conforme Disposición N° 472/15.

El 27 de julio de 2016 se presentó una nueva auditoría ambiental, la cual incorpora la construcción de una nueva nave en el predio (Nave 2) y se solicitó la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, que a la fecha no fue emitida aun por el Municipio de Pilar.

c. Predio Tortugas

Con fecha 23 de agosto de 2013 se presentó ante la Municipalidad de Escobar la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4034-160050/2013. El expediente fue girado al OPDS, a efectos de generar la Declaración de Impacto Ambiental (“DIA”). Con fecha 20/08/2014 se retiró del OPDS la DIA, otorgada por Resolución OPDS N° 204/14. La misma no presenta vencimiento.

4. Ley de Financiamiento Productivo

Para mayor información, ver el Capítulo V “*Factores de Riesgo*”, Punto 1, Sección “*Reformas económicas y políticas significativas*”.

5. Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Para mayor información, ver el Capítulo V “*Factores de Riesgo*”, Punto 1, Sección “*Reformas económicas y políticas significativas*” y Capítulo IV, “*Prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo*”, Punto 5 “*Ley de Responsabilidad Penal Empresaria*”.

6. Reforma Tributaria.

Para mayor información, ver el Capítulo V “*Factores de Riesgo*”, Punto 1, Sección “*Reformas económicas y políticas significativas*”

CAPÍTULO X - ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DE LA EMISORA Y SU GRUPO ECONÓMICO

Al día de la fecha, el capital social de Plaza Logística es de \$1.244.096.916, representado por 1.244.096.916 cuotas de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por cuota. Cada cuota social otorga los mismos derechos de voto y participaciones económicas. El capital social se encuentra suscrito e integrado en su totalidad al día de la fecha.

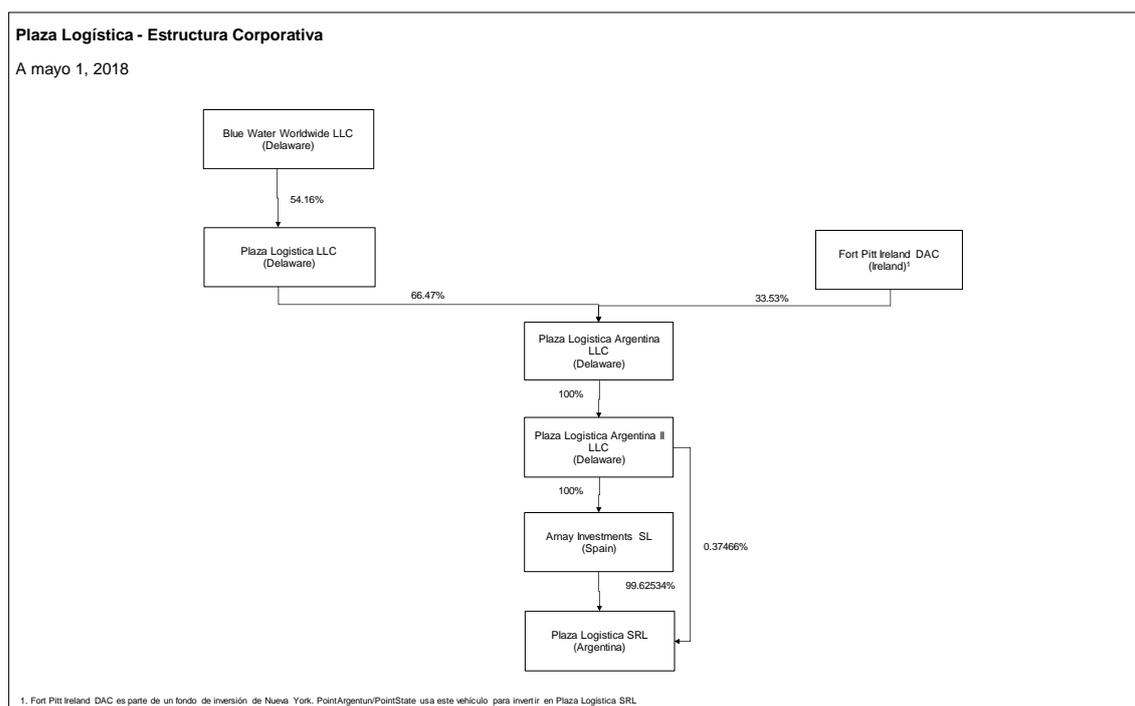
La titularidad en el capital social de Plaza Logística es la que surge del siguiente cuadro:

Socio	Cuotas	Votos	Porcentaje de participación
Arnay Investments S.L.	1.239.435.857	1.239.435.857	99,62534%
Plaza Logística Argentina II LLC	4.661.059	4.661.059	0,37466%

No se ha producido ningún cambio significativo en las participaciones sociales directas de los socios en la Compañía durante los últimos tres años.

Los socios de la Compañía no son partes de ningún acuerdo de voto ni de ningún convenio de socios.

El siguiente cuadro describe la estructura societaria de la Compañía y su grupo Económico:



Arnay Investments SL (“Arnay”), es una sociedad limitada constituida en y de conformidad con las leyes del Reino de España. Las acciones representativas del 100% del capital social y derechos de voto de Arnay son de titularidad de Plaza Logística Argentina II LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida en y de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América. A su vez, las participaciones representativas del 100% del capital social de Plaza Logística Argentina II LLC y derechos de voto en la misma son de titularidad de Plaza Logística Argentina LLC, también constituida como una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

Plaza Logística Argentina LLC tiene, a su vez, dos socios, siendo ellos Plaza Logística LLC y Fort Pitt Ireland DAC que mantienen participaciones en su capital social y derechos de voto de conformidad con el siguiente

detalle: (i) Plaza Logística LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 66,47% de su capital social y derechos de voto; y (ii) Fort Pitt Ireland DAC, una sociedad (Designated Activity Company) constituida de conformidad con la legislación de Irlanda es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 33,53% de su capital social y derechos de voto.

En virtud de su participación mayoritaria en el capital social y derechos de voto de Plaza Logística Argentina LLC, Plaza Logística LLC es la entidad indirectamente controlante de la Sociedad. No obstante ello, en tanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga participaciones en el capital de Plaza Logística Argentina LLC de al menos 20%, su voto afirmativo o el de los administradores (managers) designados a propuesta suya es necesario para la adopción de ciertas cuestiones que habitualmente requieren el consentimiento de accionistas minoritarios. En caso en que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 20% pero mayor al 10% los actos que requerirían su consentimiento se ven materialmente reducidos. Finalmente, en caso en que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 10%, ella perdería los derechos antes referidos. Fort Pitt Ireland DAC es controlada por PointArgentum Master Fund, un fondo de inversión administrado por una sociedad de responsabilidad limitada creada bajo las leyes del Estado de Delaware.

Plaza Logística LLC, a su vez es controlada por Blue Water Worldwide LLC por revestir ésta el carácter de socio sponsor bajo su régimen de gobierno corporativo. En tal carácter Blue Water Worldwide LLC tiene el derecho a designar a dos miembros del órgano de administración de Plaza Logística LLC, sobre un total de tres miembros. El restante miembro del órgano de administración es designado por los socios titulares de la mayoría de una clase de unidades de Plaza Logística LLC. Actualmente Blue Water Worldwide LLC es titular de participaciones en Plaza Logística LLC que representan a la mayoría de su capital social y derechos de voto permitiéndole designar el tercer miembro del órgano de administración de Plaza Logística LLC.

Si bien el Sr. Benjamin H. Griswold no posee (i) la mayoría de participación en el capital de Blue Water Worldwide LLC, y (ii) una participación indirecta igual o mayor al 5% del capital social, en virtud de ciertos acuerdos existentes en Blue Water Worldwide LLC, el Sr. Griswold tiene facultades de administrar las operaciones de Blue Water Worldwide y, por lo tanto sería considerado como la persona física indirectamente controlante de la Sociedad, sin perjuicio de los derechos de los accionistas indirectos no controlantes de la Sociedad que fueran resumidos brevemente más arriba.

CAPÍTULO XI - RESEÑA Y PERSPECTIVA OPERATIVA Y FINANCIERA

El siguiente análisis debe leerse junto con los estados financieros de la Compañía, junto a los anexos y las notas que los acompañan, como también con la información contable seleccionada incluida en otras partes de este Prospecto.

Panorama general

La Compañía 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 compañía o sobre los que la Compañía posee derechos de explotación). La Compañía lleva a cabo sus actividades desde el año 2009 y es un desarrollista totalmente integrado a excepción de 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 compañías constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautec, Tecnipisos, entre otras). La Compañía 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, seguros, entre otras), y alquilar espacio de depósito y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacio de oficinas a clientes corporativos industriales y operadores logísticos (“3PLs”) locales e internacionales. Desde 2009, la Compañía ha desarrollado más de 283.500 m² de depósitos triple A (de los cuales 174.100 m² ya fueron entregados y están alquilados a clientes y 109.400 m² se encuentran en diversas etapas de construcción a la fecha de este Prospecto). Los 174.100 m² ya entregados, sumados a los 45.000 m² existentes que se adquirieron en 2009 al iniciar la Compañía sus operaciones bajo el Management actual, integran los 219.100 m² de depósitos distribuidos en cuatro parques logísticos, denominados Predio Pacheco (60.000 m²), Predio Pilar (82.500 m²), Predio Tortugas (36.000 m²) y Predio Echeverría (40.600 m²). Los 109.400 m² actualmente en construcción se distribuyen entre, 42.000 m² en Plaza Tortugas, 38.000 m² en Plaza Mercado y aproximadamente 30.000 m² en Plaza Echeverría.

Condiciones económicas en Argentina

Sustancialmente todos los activos y las actividades operativas de la Compañía están ubicados en Argentina. En consecuencia, se espera que la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía se vean significativamente afectados por el nivel general de actividad económica y el crecimiento de los ingresos per cápita disponibles en Argentina. Desde 1997, el déficit de la balanza comercial y el déficit fiscal de la Argentina y la rigidez de su régimen cambiario de ese entonces (conocido como régimen de convertibilidad), sumado al uso excesivo de capital extranjero y la creciente deuda externa del país, derivaron en una profunda contracción de la economía y devinieron en una crisis bancaria y financiera, al iniciarse un proceso de fuga de capitales en el país. Desde diciembre de 2001 y durante la mayor parte de 2002, Argentina atravesó una crisis que virtualmente paralizó su economía y generó cambios radicales en sus políticas gubernamentales.

En respuesta a las crisis políticas y económicas, el Gobierno Argentino adoptó una serie de iniciativas de amplio alcance que modificaron en forma significativa el régimen cambiario y monetario y el marco regulatorio que regía la actividad comercial en el país. Entre diciembre de 2001 y enero de 2002, Argentina abolió la paridad Peso-Dólar Estadounidense, reprogramó los depósitos bancarios, convirtió a Pesos la deuda denominada en Dólares Estadounidenses y suspendió el pago de una porción significativa de la deuda pública.

La mayor parte de los sectores de la economía argentina se vieron gravemente afectados por la crisis y los cambios regulatorios. En abril de 2002, la economía comenzó a estabilizarse con una franca mejora en las variables económicas durante el segundo semestre del año, principalmente como resultado de la expansión de las exportaciones y a la disminución de las importaciones. Pese a las consecuencias adversas significativas de la devaluación del Peso que tuvo lugar tras más de una década de paridad Peso-Dólar Estadounidense, dicha devaluación también tuvo como resultado un saldo favorable en la cuenta corriente del país, impulsando la reactivación de la producción nacional. La economía nacional repuntó después de la crisis de 2001 y 2002. Sin embargo, desde 2008 hasta 2016, se presentaron dificultades para refrenar las fuertes presiones inflacionarias y el crecimiento se estancó, primordialmente, a causa de las políticas fiscales y monetarias adoptadas por el gobierno de Fernández de Kirchner, las cuales incluyeron estrictos controles cambiarios y sobrevaloración del tipo de cambio real, con el consiguiente efecto de restringir el comercio internacional y la inversión, sumado a una caída en los precios de las materias primas. Las políticas adoptadas por el gobierno de Fernández de Kirchner fueron

erosionando cada vez más la confianza en la economía argentina y desencadenaron, entre otras cosas, fugas de capitales, mermas en la inversión y una importante reducción de las reservas internacionales del BCRA.

Desde que asumió en funciones en diciembre de 2015, el gobierno de Macri introdujo importantes reformas económicas y fiscales. El gobierno de Macri tiene intención de reducir el déficit fiscal primario como porcentaje del PBI en el tiempo y también reducir la dependencia del Gobierno Argentino de la financiación del BCRA. No obstante, la economía argentina aún tiene importantes retos por delante, entre ellos, la caída del PBI, la pobreza generalizada, el desempleo y el subempleo, las altas tasas de inflación y la escasez de energía. Véase *“Factores de riesgo - Riesgos relacionados con Argentina”*.

El siguiente cuadro presenta ciertos indicadores macroeconómicos en Argentina para los períodos indicados:

	Al 31 de diciembre de			
	2014	2015	2016	2017
Producto Bruto Interno (en miles de millones de Pesos)	702,3	720,9	704,7	728,6
Crecimiento (Caída) del PBI	(2,5)%	2,6%	(2,2)%	2,9%
Tasa de desempleo	6,9%	5,9%	8,5%	7,2%
Índice de Precios Mayorista (SIPM) (variación % en comparación con el año anterior)	22,2%	NA	34,5%	18,80%
Inflación (medida por el IPC del INDEC (*))	23,9%	NA	36,2%	24,8%

(*) La base utilizada para calcular el Índice de Precios al Consumidor sufrió una modificación. La base utilizada para el período 2010-2013 era 2008 (es decir, se midió el Índice de Precios al Consumidor utilizando como base la información de precios de 2008) y desde 2014 en adelante la base utilizada para el cálculo fue 2013 (es decir, se midió el Índice de Precios al Consumidor utilizando como base la información de precios de 2013).

Fuente: INDEC.

Desarrollo y alquiler de propiedades

La demanda de alquiler de inmuebles industriales (para centros de distribución) en Argentina se ve influenciada primordialmente por las condiciones macroeconómicas y en particular por el nivel de actividad industrial. La demanda de depósitos de alquiler se ve afectada por diversos factores, entre ellos, el crecimiento económico general y el nivel de actividad en la economía (crecimiento del PBI y en especial nivel de actividad industrial) las tasas de interés a corto y a largo plazo, la confianza del consumidor, las políticas públicas, los factores demográficos y, en menor medida, los impuestos inmobiliarios, los costos de la energía y las tasas del impuesto a las ganancias. Por otra parte, la viabilidad del desarrollo y la comercialización de nueva capacidad (nuevos metros cuadrados de depósito y espacio de oficinas asociado) depende de una serie de factores, entre ellos, el inventario de metros cuadrados de depósito vacantes (disponibles), las restricciones en materia de zonificación, las políticas públicas, el costo y la disponibilidad de terrenos, los costos de construcción, y la disponibilidad de financiamiento en términos razonables, entre otros factores.

Existe un desfase temporal entre el momento en que la Compañía decide desarrollar una propiedad y estima los costos asociados con la misma y el momento en el que esa propiedad comienza a generar ingresos. Por lo general, ese desfase temporal es de entre diez y dieciocho meses para el caso de inmuebles industriales. Si la Compañía no estima correctamente los costos o las condiciones macroeconómicas en Argentina llegasen a empeorar durante dicho desfase temporal, es posible que incurra en excedentes de costos y que no pueda obtener las rentas esperadas según sus planes de desarrollo y comercialización.

Fluctuaciones de los resultados debido a revaluó en Dólares Estadounidenses de propiedades

Si bien el desarrollo y posterior alquiler de depósitos triple A de envergadura genera un flujo de ingresos estable y recurrente, el revaluó a mercado de las propiedades (NIC 40) que mantienen un valor en Dólares Estadounidenses, afectan significativamente los ingresos del período que se informa, dificultando la comparación de resultados entre períodos. Este efecto se ve amplificado cuando la Compañía se encuentra en etapas de desarrollo de nuevos depósitos, los cuales típicamente experimentan un aumento de valor de mercado al ser finalizados y puestos en condiciones de operatividad. Adicionalmente, las variaciones del tipo de cambio (Peso – Dólar) generan resultados por diferencia de cambio significativos debido a la materialidad de la propiedad de inversión respecto del estado de situación financiera.

Inflación

En los últimos años, Argentina experimentó altos índices de inflación. Véase “Factores de Riesgo -Riesgos relacionados con Argentina- Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados”. En el pasado y particularmente durante el gobierno de Fernández de Kirchner, el Gobierno Argentino implementó programas para controlar la inflación y monitorear los precios de los bienes y servicios esenciales, incluidos los intentos por congelar el precio de ciertos productos de supermercado y acuerdos de precios entre el Gobierno Argentino y las empresas del sector privado en distintas industrias y mercados, que no dieron respuesta a las causas estructurales de la inflación y no la redujeron. La inflación en Argentina ha contribuido a un aumento significativo de los costos de operación de la Compañía, en particular los costos laborales, y ha afectado negativamente la situación financiera y patrimonial de la Compañía. Si bien el BCRA ha recuperado su independencia desde el cambio de gobierno en 2015, y las nuevas autoridades han puesto en marcha un esquema conocido como “inflation targeting” donde el BCRA persigue un objetivo de inflación (de hecho, hace público un sendero de inflación para varios años hacia adelante) en función del cual fija toda su política de intervención, inflación continúa siendo un desafío para Argentina dada su persistencia en los últimos años.

El incremento del riesgo inflacionario puede erosionar el crecimiento macroeconómico y limitar aún más la disponibilidad de financiamiento, con el consiguiente efecto negativo sobre las operaciones de la Compañía. Los aumentos en la tasa de inflación también tienen un impacto negativo sobre los costos de la Compañía, en particular, el componente de mano de obra de los costos de construcción y el componente salarial de los gastos de administración y comercialización. No podemos garantizar que el incremento en los costos como consecuencia de la inflación se verán compensados, en todo o en parte, por los incrementos en los precios de alquiler o por las valuaciones de mercado.

Los contratos de locación y de desarrollo y locación de cosa futura (estos últimos más conocidos como “*built to suit*”) que celebra la Compañía suelen contener cláusulas de ajuste de precio, que se guían por polinómicas que contienen índices que la Compañía y los clientes consideran ser *proxis* de inflación aceptables para las partes, y que al ser privados (por oposición a algunos índices de variación de precios como ser el IPC en Argentina que durante ciertos periodos de tiempo carecieron de credibilidad en virtud de la falta de independencia de los entes gubernamentales que los publicaban y de su marcada diferencia con datos similares de origen privado) se consideran fiables. La otra parte del ajuste polinómico de precios de alquiler sigue la variación del tipo de cambio oficial en Argentina (entre el Peso y el Dólar). Véase “Marco regulatorio”. Por lo general, los contratos de locación de la Compañía establecen además de esta cláusula de ajuste, algunos mecanismos de “*reseteo a mercado*” para aquellos casos en los que alguna de las partes considere que el alquiler así determinado no reflejase los valores de mercado prevalentes.

La exposición de la Compañía a este riesgo se relaciona con el nuevo contrato de préstamo por hasta 1.113.228.900 o el equivalente en Pesos a U\$S 60.000.000 (el que fuera menor), con capital denominado en unidades de valor adquisitivo (“UVA”) actualizables por el coeficiente de estabilización de referencia (“CER”) – Ley 25.827 y con una tasa de interés del 7% anual. El sindicato de bancos fue liderado por Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Banco Santander Río S.A., y participaron Banco Itaú y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. El primer desembolso concurrente con la firma del contrato de préstamo ascendió a la suma de 530.109.000. La Compañía considera que la indexación al capital está en línea con el ajuste en sus ingresos (tasas de alquiler) que siguen los mismos o muy similares índices y por lo tanto considera este tipo de instrumento financiero como una buena cobertura entre activos (cuentas por cobrar) y pasivos (préstamos).

Efectos de las fluctuaciones del tipo de cambio

El 18 de diciembre de 2017, la Compañía emitió la primera clase de obligaciones negociables 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.

En el futuro la Compañía no descarta tomar más deuda en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía.

Aproximadamente el 35% de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense. Por consiguiente, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas

extranjeras podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el Gobierno Argentino podrían impedir o restringir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con Argentina— Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar en forma adversa la economía argentina y la situación financiera de la Compañía”.

Efectos de las fluctuaciones de las tasas de interés

En la medida que la Compañía tenga que recurrir a financiamiento para satisfacer sus necesidades de inversión y liquidez, un eventual incremento en las tasas de interés generará un aumento sustancial de los costos financieros y podría afectar adversamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía.

Efectos de la revaluación de propiedades de inversión

La Compañía genera resultados de propiedades de inversión como consecuencia de revaluaciones de su valor razonable. Véase “Presentación de Información Financiera – Pronunciamientos Contables Recientes” y “Políticas Contables Significativas – Propiedades de Inversión”.

La propiedad de inversión se registra a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año, generalmente en la fecha de cierre (31 de diciembre). El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación.

Presentación de información financiera

Los estados financieros y la información financiera de otra índole de la Compañía incorporados en este Prospecto están denominados en Pesos, salvo indicación en contrario. La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB, tal como fuera aprobado por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la FACPCE y sus modificaciones y las Normas de la CNV.

Pronunciamientos contables recientes:

Las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones a las normas actuales se encuentran vigentes para ejercicios con inicio el 1 de enero de 2017. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma y las modificaciones se describen a continuación.

Modificaciones a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar. Las modificaciones requieren a las entidades que desglosen los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo (tales como las ganancias o pérdidas por diferencias de cambio). Esta modificación no ha tenido efectos en la Compañía.

Modificaciones a la NIC 12 – Impuestos a las Ganancias: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas. Las modificaciones aclaran que una entidad necesita tener en cuenta si la legislación fiscal restringe los tipos de beneficios fiscales que se pueden utilizar para compensar la reversión de la diferencia temporaria deducible correspondiente a pérdidas no realizadas. Además, las modificaciones proporcionan una guía sobre la forma en que una entidad debe determinar los beneficios fiscales futuros y explican las circunstancias en las que el beneficio fiscal puede incluir la recuperación de algunos activos por un importe superior a su valor en libros. La adopción de esta modificación no ha tenido efecto sobre la situación financiera o el resultado de la Compañía, ya que la Compañía no tiene diferencias temporarias deducibles o activos que se encuentren dentro del alcance de las modificaciones.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2014-2016

Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Clarificación del alcance en los desgloses requeridos en la NIIF 12. Las modificaciones aclaran que los desgloses requeridos en la NIIF 12, distintos a los incluidos en los párrafos B10-B16, son aplicables a las participaciones en

dependientes, negocios conjuntos o asociadas (o a una parte de su participación en un negocio conjunto o en una asociada) que se clasifican como mantenidas para la venta (o se incluyen en un grupo enajenable). Esta modificación no ha tenido efectos en la Compañía.

Las normas e interpretaciones emitidas hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, y que no fueron objeto de aplicación anticipada al 31 de diciembre de 2017 se definen a continuación. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, según corresponda, cuando entren en vigencia.

Estas normas e interpretaciones entran en vigencia para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018 o subsiguientes.

NIIF 9 Instrumentos financieros. En julio de 2014, el IASB publicó la versión definitiva de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La NIIF 9 reúne los 3 aspectos del proyecto de contabilización de los instrumentos financieros: clasificación y medición, desvalorización y contabilidad de coberturas. La NIIF 9 se encuentra vigente para los ejercicios anuales iniciados a partir del 1° de enero de 2018, y se permite su adopción anticipada. Excepto en la contabilidad de coberturas, se requiere la aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Para la contabilidad de coberturas, los requerimientos generalmente se aplican prospectivamente, con ciertas excepciones limitadas. Esta modificación no ha tenido efectos en la Compañía

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos procedentes de contratos con clientes. Conforme a la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La nueva norma sobre ingresos reemplazará a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos actuales conforme a la NIIF. Esta modificación no ha tenido efectos en la Compañía.

NIIF 2 Transacciones con pagos basados en acciones. Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones. El IASB emitió modificaciones a la NIIF 2 que trata tres áreas principales: los efectos de las condiciones de adquisición de derechos sobre la medición de una transacción basada en pagos con acciones liquidada en efectivo; la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con características de cancelación neta para obligaciones tributarias de retención; y la contabilidad en la que una modificación a los términos y condiciones de una transacción con pagos basados en acciones modifica su clasificación de cancelación en efectivo a cancelación mediante capital. A su adopción, se requiere que las entidades apliquen las modificaciones sin declarar nuevamente respecto de los períodos anteriores, pero la aplicación retrospectiva se encuentra permitida si es seleccionada para las tres modificaciones y si se cumplen otras condiciones. Esta modificación no ha tenido efectos en la Compañía.

NIC 40 Propiedades de inversión. Transferencias de propiedades de inversión. Modifica el párrafo 57 y establece que la entidad transferirá la propiedad, o de una propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de cambio en el uso. Una modificación de uso ocurre si la propiedad comienza a cumplir, o deja de cumplir, con la definición de propiedad de inversión. Una modificación en las intenciones de la Gerencia respecto del uso de una propiedad en sí misma no constituye cambio de uso. Estas modificaciones tienen vigencia para períodos anuales con inicio el 1 de enero de 2018, o con posterioridad. Esta modificación no ha tenido efectos en la Compañía.

Normas emitidas aún no vigentes:

NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Las modificaciones abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al administrar la pérdida de control de una subsidiaria que se vende o se aporta a una asociada o negocio conjunto. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida que resulte de la venta o contribución de activos que constituyen un negocio, tal como se define en la NIIF 3, entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, se reconoce por completo. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la venta o contribución de activos que no constituyen un negocio, se reconoce únicamente en proporción a la participación no relacionada que posee el inversionista en la asociada o negocio conjunto. El IASB ha diferido la fecha de entrada en vigor de estas modificaciones en forma indefinida, pero una entidad que claramente adopta las modificaciones debe aplicarlas en forma prospectiva. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en la Compañía.

NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17, IFRIC (Comité de Interpretación de Información Financiera) 4, SIC (Comisión de Interpretación de Normas) 15 y SIC 27. La

NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información sobre arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen los arrendamientos en un único modelo de balance similar al de la contabilidad de los arrendamientos financieros en virtud de las disposiciones de la NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: i) arrendamientos de activos de “bajo valor” (por ejemplo, de computadoras personales) y ii) arrendamientos de corto plazo (es decir, arrendamientos con plazos de 12 meses o menores). A la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario debe reconocer un pasivo para efectuar los pagos del arrendamiento (es decir, la obligación del arrendamiento) y un activo que representa el derecho a utilizar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por derecho de uso). Se requiere que el arrendatario reconozca en forma separada el gasto por intereses sobre la obligación del arrendamiento y el gasto por depreciación sobre el activo por derecho de uso. Los arrendatarios también deberán medir nuevamente la obligación del arrendamiento ante el acaecimiento de ciertos eventos (por ejemplo, la modificación del plazo del arrendamiento, una modificación en futuros pagos del arrendamiento que resulten de una modificación de un índice o tasa utilizados para determinar dichos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la nueva medición de la obligación del arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso. La contabilidad del arrendador en virtud de la NIIF 16 no sufre cambios sustanciales respecto de la contabilidad actual en virtud de la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en NIC 17, distinguiendo dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros. La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones de información más extensivas que en virtud de la NIC 17. La NIIF 16 tiene vigencia para períodos anuales con inicio el 1° de enero de 2019 o con posterioridad, y su adopción anticipada está permitida, pero no antes de que la entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada. Durante 2018, la Compañía evaluará el posible efecto de la NIIF 16 sobre sus estados financieros.

Mejoras Anuales Ciclo 2014-2016

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Aclara que la elección de medir a valor razonable con cambios en resultados una inversión en una asociada o negocio conjunto que es mantenida por una entidad que es una entidad de capital-riesgo inversión (venture capital organization), u otra entidad calificada, se encuentra disponible para cada inversión en una asociada o negocio conjunto o en cada inversión particular, al reconocimiento inicial.

Las mejoras a la NIC 28 tienen vigencia a partir del 1 de enero de 2018. Esta mejora no genera impacto sobre la Compañía.

NIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias. El IFRS Interpretations Committee emitió el 7 de junio de 2017 la interpretación IFRIC (CINIIF) 23 “Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias” que aporta claridad sobre cómo debe reflejarse en la medición de los impuestos corriente y diferido contabilizados bajo la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” una incertidumbre acerca de la aceptabilidad por el fisco de un tratamiento impositivo particular utilizado por la entidad en su declaración del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación tiene vigencia en los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2019, admitiéndose su aplicación anticipada. En la aplicación inicial de la CINIIF 23 una entidad podrá, alternativamente: a) aplicar retroactivamente la norma a cada período presentado sobre el que se informa de acuerdo con la NIC 8, o b) aplicar retroactivamente la norma, pero (i) reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial en el saldo de ganancias acumuladas u otros componentes apropiados del patrimonio al comienzo del período anual en que la entidad aplica por primera vez la norma, y (ii) sin ajustar la información comparativa. No se espera que esta interpretación tenga impacto sobre la Compañía.

NIIF 9 Cancelación anticipada de préstamos con compensación negativa y modificación de los flujos de efectivo contractuales de pasivos financieros que no dan lugar a su baja en cuentas. El IASB ha modificado la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” para permitir que los instrumentos de deuda con características de cancelación anticipada con compensación negativa se midan a costo amortizado o valor razonable a través de otro resultado integral. La enmienda entrará en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se permite su aplicación anticipada. El IASB también aclaró en los Fundamentos de las Conclusiones que, bajo NIIF 9, las ganancias y pérdidas que surgen de las modificaciones de pasivos financieros que no den lugar a la baja en cuentas deben reconocerse en resultados. No se espera que esta modificación tenga impacto en la Compañía.

Mejoras Anuales 2015-2017 (emitidas en diciembre 2017)

NIIF 3 “Combinaciones de negocios” y NIIF 11 “Acuerdos conjunto” – Participaciones previas en una operación conjunta. Las enmiendas clarifican que:

a) Cuando una entidad obtiene el control de una operación conjunta, cuya actividad es un negocio como se lo define en la NIIF 3, la entidad debe aplicar los requerimientos de una combinación de negocios lograda en etapas, que incluye remedir la totalidad de la participación previamente mantenida en la operación conjunta al valor razonable de la fecha de adquisición.

b) Cuando una parte que participa en una operación conjunta, cuya actividad es un negocio, sin tener control conjunto y pasa a obtenerlo, su participación previa en la operación conjunta no deber ser remedida. Estas enmiendas aplican a transacciones en las que el control o el control conjunto se obtienen en períodos anuales iniciados a partir del 1° de enero de 2019. En ambos casos se permite la aplicación anticipada. No se espera que la adopción de esta norma tenga un impacto significativo en la Compañía.

NIC 12 “Impuesto a las ganancias” – Consecuencias del pago de dividendos en el impuesto a las ganancias. Estas enmiendas clarifican que una entidad debe reconocer las consecuencias que la distribución de dividendos tenga en el impuesto a las ganancias en: la ganancia o pérdida neta del período, o en el otro resultado integral, o en el patrimonio, dependiendo del lugar en que la entidad reconoció originalmente la transacción o evento que generó las utilidades distribuibles que dan lugar al dividendo.

Una entidad debe aplicar estas enmiendas a los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2019, pero se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique estas enmiendas por primera vez, extenderá su aplicación a las consecuencias en el impuesto a las ganancias de los dividendos reconocidos desde el comienzo del primer período comparativo presentado. No se espera que la adopción de esta norma tenga un impacto significativo en la Compañía.

CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas. Esta Interpretación aclara que, al determinar el tipo de cambio de contado que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, la entidad debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. Esta interpretación se puede aplicar de forma retroactiva total. Alternativamente, una entidad puede aplicar la Interpretación prospectivamente a todos los activos, gastos e ingresos incluidos en su alcance que inicialmente se reconocen en o después de:

- El comienzo del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez esta interpretación, o
- El comienzo de un ejercicio anterior que se presente como información comparativa en los estados financieros del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez esta interpretación.

La Interpretación ha entrado en vigor para los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2018. La práctica de la Compañía ha estado en línea con esta Interpretación.

NIC 23 “Costos por préstamos” – Costos por préstamos susceptibles de capitalización. Estas enmiendas clarifican que una entidad debe tratar como parte de los préstamos genéricos a cualquier préstamo originalmente tomado para el desarrollo de un activo apto, que se encuentre pendiente de pago después que el activo esté listo para su uso previsto o venta.

Una entidad aplicará estas enmiendas a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se permite su aplicación anticipada. Los costos por préstamos alcanzados por la modificación al párrafo 14 son los que se incurran a partir de la primera aplicación de las enmiendas. Durante 2018, la Compañía tiene la intención de evaluar el posible efecto de la NIC 23 sobre sus estados financieros.

Incremento en el nivel general de precios en la economía de Argentina

Los Estados Financieros de la Compañía han sido confeccionados en base al costo histórico, salvo por las propiedades de inversión y activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que han sido medidos a su valor razonable.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método de valor razonable, sean expresados en términos de la

unidad de medida corriente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, computando para ello la inflación producida desde la fecha de adquisición, en el caso de partidas no monetarias llevada al costo o al costo menos depreciación acumulada, o desde la fecha de revaluación, en el caso de partidas no monetarias que se lleven a valores corrientes de fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. A estos efectos, si bien la norma no establece una tasa única de inflación que, al ser sobrepasada, determinaría la existencia de una economía hiperinflacionaria, es práctica generalizada considerar para ese propósito una variación que se aproxime o exceda el 100% acumulativo durante los 3 últimos años, junto con otra serie de factores cualitativos relativos al ambiente macroeconómico.

La Gerencia evalúa si el peso argentino reúne las características para ser calificado como la moneda de una economía hiperinflacionaria siguiendo las pautas establecidas en la NIC 29, y para la evaluación del factor cuantitativo previamente mencionado considera la evolución del índice de precios internos al por mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), por ser dicho índice el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

A partir de la asunción del actual gobierno nacional, producida el 10 de diciembre de 2015, se ha iniciado un proceso de reorganización del INDEC. Dicho organismo ha difundido los datos de inflación mensual medida sobre la base del IPIM partiendo del mes de enero de 2016, sin asignarle inflación específica a los meses de noviembre y diciembre de 2015. Al 31 de marzo de 2018, la tasa acumulada de inflación correspondiente al período de tres años finalizado en ese mes es de aproximadamente 93,30% (IPIM publicados por INDEC).

Si bien no están dadas las condiciones objetivas necesarias para calificar a la economía argentina como hiperinflacionaria a los fines de la preparación de los estados financieros al 31 de marzo de 2018, la existencia de variaciones importantes en las variables relevantes de la economía que afectan los negocios de la Compañía, tales como las observadas en los últimos ejercicios en el costo salarial, los precios de las principales materias primas y de otros insumos, la tasa de préstamos y el tipo de cambio, igualmente podrían afectar la situación financiera y los resultados de la Compañía, y, por ende, esas variaciones debieran ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Compañía brinda el presente prospecto y en los estados financieros sobre su situación financiera, su rendimiento financiero y los flujos de su efectivo.

Políticas contables significativas

Criterios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere de la elaboración de estimaciones y supuestos que inciden sobre (i) los saldos informados de los activos y pasivos de la Compañía y (ii) los saldos informados de ingresos y gastos durante el período de presentación. La Compañía basa sus estimaciones y criterios en la experiencia histórica y en otros factores razonables que constituyen la base de los criterios para determinar el valor de libros de sus activos y pasivos. Los resultados reales de la Compañía pueden diferir de dichas estimaciones a la luz de otros supuestos o condiciones. La Compañía evalúa sus estimaciones y criterios en forma constante. Las políticas contables más importantes de la Compañía se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales auditados. La Compañía considera que las políticas contables más importantes que ameritan la aplicación de estimaciones y criterios son las que siguen a continuación:

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser medidos en forma confiable, independientemente de cuándo se efectúa el pago. Los ingresos son medidos al valor de mercado de la contraprestación recibida o por cobrar, tomando en consideración los términos de pago definidos por contrato y excluyendo impuestos o derechos. La Compañía evalúa los acuerdos sobre ingresos en virtud de criterios específicos para determinar si la Compañía se encuentra actuando como mandante o representante. La Compañía ha concluido que actúa como mandante en todos sus acuerdos sobre ingresos. El criterio de reconocimiento específico descripto a continuación debe también cumplirse antes de que los ingresos sean reconocidos.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento que surjan de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión son registrados utilizando el método de la línea recta (straight line method) durante los plazos de arrendamiento y se incluyen en ingresos por su naturaleza operativa. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y

acuerdo de los arrendamientos operativos son reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

Los incentivos de los arrendatarios para celebrar acuerdos de arrendamiento son extendidos en forma equitativa durante el plazo del arrendamiento, aún si los pagos no son realizados con dicho criterio. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de continuar el arrendamiento, en el cual, al inicio del arrendamiento, la gerencia tiene seguridad razonable de que el arrendatario ejercerá dicha opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para extinguir arrendamientos o para compensar deterioros son reconocidos como ingresos operativos en estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que se acumulan utilizando el método de la tasa de interés efectiva (EIR).

Cargas por servicio y gastos recuperables de arrendatarios

Los ingresos que surjan de gastos cobrados a arrendatarios son reconocidos en el período en el cual la compensación se torna cobrable. Los cargos por servicios y otros ingresos similares se incluyen bruto de (es decir, antes de los costos relacionados) en ingresos, ya que la gerencia considera que la Compañía actúa como mandante en este aspecto.

Propiedad, planta y equipo

El rubro propiedad, planta y equipo se mide al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera.

La depreciación de propiedad planta y equipo es calculada recurriendo al método de la línea recta utilizando la vida útil estimada de los activos, de acuerdo con lo siguiente:

- Equipos de comunicaciones y de computación, 3 años
- Mejoras a oficinas, 5 a 10 años
- Maquinaria y herramientas, 3 a 5 años

Un componente de propiedad planta y equipo y cualquier parte inicialmente reconocida, deja de ser reconocida al momento de la disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o de su disposición. Las ganancias o pérdidas que surjan de la baja en el reconocimiento del activo (calculado como la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor libro del activo) son registrados en el estado de resultados cuando el activo es dado de baja.

Las estimaciones sobre los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos son revisadas al cierre de cada ejercicio informado y son ajustados prospectivamente, si corresponde.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden propiedades Terminadas, Obras en construcción y Terreno mantenido para futuros desarrollos. Las propiedades mantenidas bajo un arrendamiento se clasifican como propiedades de inversión cuando son mantenidas para percibir alquileres o para valorización del capital, o ambos, en vez de para la venta en el curso habitual de los negocios o para uso en funciones administrativas.

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión (incluyendo las ganancias y pérdidas cambiarias que resulten de la conversión, al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio) se incluyen en estado de resultados en el período en el que surgen. Los valores razonables son determinados en base a una evaluación anual desarrollada por un tasador externo acreditado, aplicando un modelo de valuación recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC, por sus siglas en inglés”).

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas cuando han sido enajenadas o cuando son retiradas en forma permanente de uso y ya no se espera ningún beneficio económico por su disposición. La diferencia entre el producto neto de su disposición y el valor libro del activo es reconocida como resultados en el período en que dejan de ser reconocidas.

Las transferencias son realizadas a o de propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio de uso. Para la transferencia de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Activos financieros

Los activos financieros contemplados por la NIC 39 se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o instrumentos derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda. La Compañía determina la clasificación del activo financiero en ocasión de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable más, en el caso de inversiones no valuadas a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción directamente atribuibles.

Los activos financieros de la Compañía valuados al costo amortizado incluyen efectivo, créditos por ventas y otros, y otros créditos.

Una vez reconocidos inicialmente, dichos activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, en la medida que el impacto de los mismos sea significativo, usando el método de la tasa de interés efectiva, menos la respectiva desvalorización. El método de la tasa de interés efectiva usa tasas que permiten descontar los flujos de fondos futuros que la Compañía prevé recibir o pagar durante la vigencia del instrumento o durante un período más breve, de corresponder, equiparando el valor contable neto del activo o pasivo financiero. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta el descuento o la prima en ocasión de la adquisición y los cargos o costos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el rubro resultados financieros del estado de resultados.

Los activos financieros reconocidos a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros para negociación. Los activos financieros se clasifican como activos financieros para negociación si son adquiridos a los efectos de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera, patrimonial a valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en los rubros resultados financieros o costos financieros del estado de resultados.

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en libros cuando:

- finalizan los derechos contractuales a recibir flujos de fondos del activo;
- se transfieren los derechos contractuales a recibir flujos de fondos del activo o se asume la obligación de pagar los flujos de fondos recibidos en su totalidad sin demoras significativas a un tercero en el marco de un acuerdo de "transferencia"; y (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o bien (b) no se han transferido ni conservado sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales a recibir flujos de fondos de un activo o se ha celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se han transferido ni conservado sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco se ha transferido el control sobre el mismo, dicho activo deberá seguir dándose de baja en la medida de que la Compañía siga teniendo injerencia en el mismo. En este último caso, la Compañía también deberá dar de baja el pasivo asociado. El activo transferido y su respectivo pasivo se miden en función de un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha conservado. La injerencia continua en forma de garantía del activo transferido se expone al valor contable original del activo o al importe máximo de la contraprestación que la Compañía puede exigir que se le pague a cambio del mismo, lo que fuera inferior.

Al cierre de cada período que se informa, la Compañía evalúa si existen pruebas objetivas de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se han desvalorizado. Se considera que un activo financiero o grupo

de activos financieros se ha desvalorizado si y solo si existen pruebas objetivas de desvalorización como consecuencia de uno o varios acontecimientos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un "acontecimiento de pérdida" incurrida) y que ese acontecimiento de pérdida tenga impacto sobre los flujos de fondos futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueda medirse en forma confiable.

Para el caso de activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa si existen pruebas objetivas de desvalorización en forma individual.

Si existen pruebas objetivas de que se incurrió en una pérdida por desvalorización, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados, excluyendo las futuras pérdidas crediticias esperadas en las que aún no se haya incurrido. El valor presente de los flujos de fondos futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

La Compañía determina el impuesto a las ganancias a pagar aplicando la alícuota vigente (hasta el 31-12-2018, del 35%) que fija la ley a la ganancia imponible estimada. Por otra parte, la Compañía contabiliza los efectos del impuesto diferido generados a causa de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la valuación a efectos impositivos de ciertos rubros del activo y del pasivo. Los activos y pasivos por impuesto diferido se contabilizan a valor nominal.

El 29 de diciembre de 2017, a través de Ley 27.430 se aprobó un cambio de tasa del 35% al 30% aplicable para ejercicios que comiencen el 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% para ejercicios que comiencen el 1° de enero de 2020 en adelante.

Por otra parte, la Compañía determina el impuesto a la ganancia mínima presunta aplicando la alícuota efectiva del 1% a los activos computables al cierre de cada ejercicio. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias. La obligación impositiva de la Compañía correspondiente a cada ejercicio económico corresponde al mayor de ambos impuestos. No obstante, si el impuesto a la ganancia mínima presunta llegara a superar el impuesto a las ganancias en un determinado ejercicio económico, dicho excedente puede computarse como pago a cuenta de todo eventual excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pueda suscitarse en alguno de los diez ejercicios económicos siguientes. A partir de la sanción de la Ley 27.260 en 2016, se derogó el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta para los ejercicios que inician el 1° de enero de 2019.

Previsión para deudores incobrables

La previsión para deudores incobrables se determina en función de la evaluación de la gerencia de diversos factores, entre ellos, el riesgo de crédito de los clientes, las tendencias históricas y demás información. Si bien la gerencia utiliza la información disponible para efectuar determinaciones, es posible que sea necesario realizar futuros ajustes en las provisiones si las futuras condiciones económicas llegasen a diferir significativamente de los supuestos empleados en oportunidad de tal determinación. La gerencia ha considerado todas las circunstancias y/o transacciones sujetas a procedimientos de estimación razonables y habituales.

Resultado de las operaciones correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014. Resultado de las operaciones correspondientes a los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017.

Los siguientes cuadros provienen de los estados financieros consolidados de la Compañía:

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹³	al 31-03-2018
	En Ps.	En Ps.				

¹³ Con motivo de la mencionada fusión, la Compañía ha dado efecto retroactivo a los saldos al 31.03.2017, incorporando los valores de libros de los resultados de las entidades que se han combinado.

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹³	al 31-03-2018
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Ingresos por alquileres	66.318.724	98.531.604	174.777.681	211.047.036	49.800.605	55.776.466
Ingresos por servicios	20.077.206	26.432.057	46.430.037	58.658.463	12.628.583	17.839.106
Costos de servicios	(19.987.978)	(28.501.722)	(43.303.255)	(62.874.271)	(16.046.004)	(18.612.029)
Ganancia bruta	66.407.952	96.461.939	177.904.463	206.831.228	46.383.184	55.003.543
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	175.435.067	418.816.129	428.368.322	541.745.186	(59.400.000)	252.287.063
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	22.474.730	44.280.926	3.000.100	53.095.675	(7.145.000)	165.057.662
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	65.145.880	166.990.467	120.169.700	104.663.800	(33.460.589)	83.759.448
Ganancia (pérdida) neta de propiedades de inversión	263.055.677	630.087.522	551.538.122	699.504.661	(100.005.589)	501.104.173
Otros ingresos operativos	1.214.054	5.169.841	9.076.492	6.767.845	74.276	-
Gastos de comercialización	(6.755.529)	(8.422.944)	(16.235.329)	(18.051.029)	(3.943.078)	(4.795.295)
Gastos de administración	(8.718.968)	(17.711.925)	(30.910.647)	(37.730.582)	(9.999.264)	(19.421.162)
Otros gastos operativos	(3.461.263)	(3.636.146)	(5.810.174)	(2.022.598)	(1.773.150)	(5.420.140)
Ganancia (pérdida) operativa	311.741.923	701.948.287	685.562.927	855.299.525	(69.263.621)	526.471.119
Ingresos financieros	2.487.096	2.522.146	3.441.794	96.401.991	18.664.047	36.341.257
Costos financieros	(46.654.050)	(81.385.185)	(85.880.815)	(133.353.743)	(11.346.571)	(106.546.583)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las	267.574.969	623.085.248	603.123.906	818.347.773	(61.946.145)	456.265.793

Información de los Estados del resultado Integral ganancias	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹³	al 31-03-2018
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(95.301.210)	(217.680.052)	(211.262.623)	(20.656.040)	20.970.584	(120.837.268)
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Resultado por derivados	-	2.063.771	(2.063.771)	-	-	-
Efecto impositivo por derivados	-	(722.320)	722.320	-	-	-
Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	172.273.759	406.746.647	390.519.832	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Ganancia (pérdida) neta atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	385.097.790	359.396.288	744.399.736	(40.975.561)	335.428.525
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	53.291.997	-	-
	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Otro resultado integral atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Participación minoritaria	-	-	-	-	-	-
	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Resultado integral neto atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	386.439.241	358.054.837	744.399.736	(40.975.561)	335.428.525
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	53.291.997	-	-

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹³	al 31-03-2018
	<u>172.273.759</u>	<u>406.746.647</u>	<u>390.519.832</u>	<u>797.691.733</u>	<u>(40.975.561)</u>	<u>335.428.525</u>

Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquileres constan de los ingresos provenientes del alquiler de espacio de depósito en nuestros parques logísticos multicliente.

Los ingresos por alquileres del primer trimestre del 2018 aumentaron 12% en comparación con el mismo período del año anterior. Esto se debe a un incremento del precio del alquiler promedio del trimestre del 23%, parcialmente compensado con una disminución de la superficie alquilada del 9%.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 21% a Ps. 211 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 174,8 millones para el ejercicio anterior, el incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio del alquiler en 30% parcialmente compensado por una disminución de la superficie alquilada de 124.231m².

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 77,4% a Ps. 174,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 98,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, Ps. 81,2 millones de ese aumento explicados principalmente y en similar proporción por (i) el aumento de superficie alquilada en 365.000 m² anuales resultado de la entrada en operación a nuestro parque Plaza Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el conteo de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó a Plaza Tortugas en Julio de 2015) y (ii) el aumento del precio promedio del alquiler en 44%, de Ps. 71,5 por m² en 2015 a Ps. 103,0 por m² en 2016; parcialmente compensados por Ps. 4,9 millones de ingreso por renta diferida en 2015 que no están en 2016.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 48,6%, a Ps. 98,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 66,3 millones al 31 de diciembre de 2014, Ps. 26.2 millones de ese aumento explicados principalmente por el aumento del precio promedio de alquiler en 37,4%, de Ps. 52,1 por m² en 2014 a Ps. 71,5 por m² en 2015, y por un aumento en el ingreso por renta diferida entre ejercicios de Ps. 6,0 millones.

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

- ingresos provenientes del cobro de expensas comunes para afrontar los gastos de operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural); y
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

Los ingresos por servicios aumentaron en total un 41% en este trimestre como consecuencia de: incremento en el precio de la expensa del 18% compensada con una disminución de metros del 8%, siendo que el principal efecto entre ambos períodos está dado por la conciliación anual de expensas que representa una variación de más de Ps. 3 millones.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 26% a Ps. 58,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 2017, de Ps. 46,4 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio de las expensas en 28%, parcialmente compensado por una disminución del 2% de los metros totales facturados en el ejercicio económico 2017 en comparación con 2016.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 75,7% a Ps. 46,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 26,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, Ps. 15,8 millones de ese aumento explicados principalmente y en similar proporción por (i) el aumento de

superficie alquilada en 365.000 m² anuales resultado de la entrada en operación a nuestro parque Plaza Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el conteo de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó a Plaza Tortugas en Julio de 2015) y (ii) el aumento del precio promedio de las expensas en 38,3%, de Ps. 15,5 por m² en 2015 a Ps. 21,4 por m² en 2016 y (iii) un incremento en los ingresos por gastos propios de inquilinos y servicios contables de Ps. 4,2 millones.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 31,7%, a Ps. 26,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 20,1 millones al 31 de diciembre de 2014, Ps. 6,7 millones de ese aumento explicados principalmente por el aumento del precio promedio de las expensas en 40,9%, de Ps. 11,0 por m² en 2014 a Ps. 15,5 por m² en 2015, y un aumento de Ps. 0,5 millones en los ingresos por servicios por gastos propios de inquilinos y servicios contables.

Costos de servicios

Los costos de servicios constan de todos los gastos originados en la operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento, servicios públicos, impuestos sobre la propiedad inmueble, salarios de personal directamente ligado a la operación de nuestros parques, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), depreciación de mobiliario en parques y gastos de alquiler.

Los costos de servicios aumentaron para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 un 16% (Ps. 2,6 millones) con respecto al mismo trimestre del año anterior, por el incremento en Ps. 0,8 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 1,0 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 1,1 millones en servicios públicos y Ps. 0,9 millones en vigilancia y seguridad explicados principalmente por el efecto de la inflación compensado parcialmente por una disminución en Ps. 1,2 millones en gastos de mantenimiento.

Los costos de servicios aumentaron en un 45% a Ps. 62,9 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 43,3 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 4,8 millones en mantenimiento de las naves, Ps. 4,9 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 6,7 millones en servicios públicos, Ps. 2,2 millones en vigilancia y seguridad y Ps. 0,6 millones en sueldos y cargas sociales, explicados principalmente por el efecto de la inflación.

Los costos de servicios aumentaron en un 51,9% a Ps. 43,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 28,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un incremento de: Ps. 4,5 millones en sueldos, cargas sociales y gastos de mantenimiento, Ps. 4,4 millones en servicios públicos, Ps. 4,1 millones en vigilancia y seguridad, y Ps. 2,2 millones en otros impuestos y tasas, originados en (i) la entrada en operación a nuestro parque Plaza Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el conteo de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó a Plaza Tortugas en Julio de 2015) y (ii) el efecto de la inflación sobre los costos de servicios, combinado con los ajustes de tarifas a servicios públicos durante 2016. Estos aumentos fueron parcialmente compensados por una disminución de Ps. 0,7 millones entre alquileres y seguros.

Los costos de servicios aumentaron en un 42,6%, a Ps. 28,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 20 millones al 31 de diciembre de 2014, principalmente como resultado de un aumento de: Ps. 2,3 millones en Gastos de Mantenimiento, Ps. 2,0 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 1,3 millones entre alquileres y seguros, y Ps. 1,5 millones en otros impuestos y tasas, originados en (i) la entrada en operación de nuestro parque Plaza Tortugas en Julio de 2015 (que implicó operar el equivalente a un tercio de parque logístico más en 2015 comparado con 2014) y (ii) el efecto de la inflación sobre los costos de servicios.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas

La propiedad de inversión se registra a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año, en la fecha de cierre (31 de diciembre). El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación – *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). La ganancia por revalúo se compone a su vez de dos efectos: (i) los cambios en el valor de la propiedad de inversión originados en variaciones reales (variaciones en los precios de mercado de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos, valor de mercado de las mismas); y (ii) la ganancia o pérdida originada en el hecho de que la propiedad de inversión tiene valores de mercado en Dólares Estadounidenses, por lo que las variaciones del tipo de cambio generan ganancias o pérdidas de cambio por revalúo en pesos.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas aumentó un 525% (Ps. 311,7 millones) por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018 con respecto al mismo periodo año anterior, como consecuencia de un incremento en el valor a mercado del 10% en dólares estadounidenses comparativo de los dos ejercicios, la transferencia de la obra en Parque Pilar de propiedad de inversión en construcción a propiedad de inversión terminada, y la devaluación ocurrida durante este trimestre de 8,6% en contrapartida de una apreciación del peso argentino ocurrida al 31 marzo de 2017 (3,1%).

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas aumentó en un 26% o Ps. 113,3 millones (Ps. 541,7 millones y Ps. 428,3 millones al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente), como consecuencia de un incremento en el valor a mercado del 10% en dólares estadounidenses comparativo de los dos ejercicios, y como contrapartida, una menor devaluación ocurrida entre ambos ejercicios (17,36% y 21,86% respectivamente).

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas aumentó en un 2,3% a Ps. 428,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 418,9 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de la ganancia por incremento de valor de mercado por Ps. 84,2 millones parcialmente compensada por una menor ganancia por diferencia de cambio por Ps. 74,6 millones. (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 22%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 la devaluación del peso fue del 53%).

La ganancia por revalúo de Propiedades de inversión – Terminadas aumentó en un 138,7% a Ps. 418,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 175,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 231,5 millones (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 53%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 la devaluación del peso fue del 30%) y un aumento de la ganancia por revalúo por Ps. 11,9 millones.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – en construcción

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – en construcción aumentó en un 2410% (Ps. 172,2 millones) por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018 con respecto al mismo período año anterior, como consecuencia de una transferencia de “terreno mantenido para futuros desarrollos” por el inicio de las obras en Parque Tortugas y Parque Echeverría compensado parcialmente por la transferencia de la obra en Parque Pilar de propiedad de inversión en construcción a propiedad de inversión terminada, la valuación de los costos históricos en dólares de las obras desarrolladas en el Parque Tortugas y Parque Echeverría, y la devaluación ocurrida durante este trimestre de 8,6% en contrapartida de una apreciación del peso argentino ocurrida el trimestre finalizado el 31 marzo de 2017 de 3,1%.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – en construcción al 31 de diciembre de 2017 de Ps. 53 millones fue generada como consecuencia del revalúo en dólares de las obras en construcción y por la devaluación del peso en 17,36%, generada desde la fecha de la transferencia de “terreno mantenido para futuros desarrollos” a “obras en construcción”. Al 31 de diciembre de 2016, se encontraba registrada la ganancia por revalúo del Predio Pilar (segunda Nave) transferida el 10 de agosto de 2016.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – obras en construcción disminuyó en un 93,2% a Ps. 3,0 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 44,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de la disminución de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 44,3 millones por una menor devaluación del peso en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, en comparación con 2015, parcialmente compensada por una mayor ganancia por revalúo por Ps. 3,0 millones.

La ganancia por revalúo de Propiedades de inversión – Obras en construcción aumentó en un 97,0% a Ps. 44,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 22,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado del aumento de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 27,7 millones por una mayor devaluación del peso en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, en comparación con 2014, parcialmente compensada por una disminución de la ganancia por revalúo por Ps. 5,9 millones.

La variación se explica también por la transferencia de tierra afectada a obras en construcción a valor de mercado y -una vez finalizada la obra- su transferencia a propiedades de inversión Terminadas de un período a otro pues

para el cálculo de la ganancia por revalúo se toma en cuenta el comienzo de obra y la fecha de finalización. Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2015, se reclasificaron ciertas propiedades de inversión desde “en construcción” a “Terminadas”. Consecuentemente, el rubro expone la ganancia por diferencia de cambio sobre la tierra a valor de mercado destinada a obra en construcción por la devaluación del peso del 53% durante el 2015.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos aumentó en un 350% (Ps. 117,2 millones) por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018 con respecto al mismo periodo año anterior, como consecuencia de un incremento en el valor a mercado del 9,9% en dólares estadounidenses comparativo de los dos periodos, y adicionalmente a la devaluación ocurrida durante este trimestre de 8,6% en contrapartida con la apreciación del peso argentino ocurrida el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2017 de 3,1%, compensado parcialmente por la transferencia de terreno mantenido para futuros desarrollos a propiedades de inversión en construcción por el inicio de las obras de los Parques Tortugas y Echeverría luego del 31 de marzo al 2017.

El resultado del revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos disminuyó (tal como se menciona en *Ganancia por revalúo de Propiedades de inversión – Obras en construcción*) un 13% como consecuencia del efecto generado por la transferencia a obras en curso de la tierra asignada a construcción, compensado por el aumento en el valor de mercado de las tierras en un 9,9%.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos, disminuyó en un 28,0% a Ps. 120,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 167,0 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de la disminución de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 33,7 millones (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 22%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 la devaluación del peso fue del 53%), y por una menor ganancia por revalúo por Ps. 13,1 millones.

La ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos, aumentó en un 156,3% a Ps. 167,0 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 65,1 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de la ganancia por diferencia de cambio por Ps. 74,0 millones (la devaluación del peso durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 fue del 53%, mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 la devaluación del peso fue del 30%), y por una mayor ganancia por revalúo por Ps. 27,9 millones.

Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos constan principalmente de los ingresos por multas y compensaciones comerciales, y diferencia de cambio sobre saldos en moneda extranjera en cuentas operativas.

Al 31 de marzo de 2018 no se generaron otros ingresos operativos.

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 25% a Ps. 6,8 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 9,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por multas y compensaciones comerciales recibidas en el período anterior por Ps. 4,6, compensado con el incremento en Ps. 2,2 millones en beneficios fiscales (impuesto a las ganancias) proveniente de la ley 27.264.

Los otros ingresos operativos aumentaron en un 76% a Ps. 9,1 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 5,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un incremento de Ps. 4,6 millones por multas y compensaciones comerciales y un recupero de provisiones por Ps. 0,7 millones.

Los otros ingresos operativos aumentaron en un 325,8% a Ps. 5,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 1,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un incremento de Ps. 4,3 millones por diferencia de cambio sobre saldos en moneda extranjera de cuentas operativas, parcialmente compensado por una disminución de Ps. 0,3 millones en multas y compensaciones comerciales.

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 5,07% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad, y honorarios.

Los gastos de comercialización aumentaron 22% (Ps. 0,8 millones) para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 comparativamente con el mismo trimestre del año anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 0,4 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía) y en Ps. 0,4 millones en sueldos y cargas sociales explicados por el efecto de la inflación.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 11% a Ps. 18 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 16,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 1,9 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía).

Los gastos de comercialización aumentaron en un 92,8% a Ps. 16,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 8,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 4,7 millones o 76% en impuesto sobre los ingresos brutos, en línea con el incremento de los ingresos totales, junto con un incremento de Ps. 2,8 millones en sueldos y cargas sociales y gastos de promoción y publicidad.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 24,7% a Ps. 8,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 6,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, atribuible a un incremento en impuesto sobre los ingresos brutos de Ps. 2,1 millones, en línea con el incremento de los ingresos totales, parcialmente compensado por disminuciones de Ps. 0,8 millones en sueldos y cargas sociales, gastos de promoción y publicidad y viáticos.

Gastos administrativos

Los gastos administrativos incluyen principalmente sueldos y cargas sociales del personal y beneficios al personal, honorarios (legales, de auditoría, otros), alquileres de nuestras oficinas administrativas, gastos de viáticos y movilidad, y gastos bancarios, entre otros.

Los gastos administrativos aumentaron 94% (Ps. 9,0 millones) para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 comparativamente con el mismo trimestre del ejercicio anterior, principalmente por los cargos por derechos de apreciación de acciones otorgados a ciertos funcionarios que se incrementaron en Ps. 6,4 millones. Además los sueldos, cargas sociales y honorarios profesionales sufrieron incrementos como consecuencia de la inflación.

Los gastos administrativos aumentaron en un 22% a Ps. 37,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 30,9 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 3,6 millones de sueldos, cargas sociales y honorarios y Ps.2 millones en otros impuestos.

Los gastos administrativos aumentaron en un 74,5% a Ps. 30,9 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 17,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 10,9 millones en sueldos y cargas sociales y beneficios al personal, Ps. 1,4 millones en honorarios (en línea con la inflación), y Ps. 0,9 millones en alquileres, movilidad y gastos bancarios, todo en línea con el mayor nivel de actividad asociado a la operación de un tercer parque durante todo el año por primera vez en 2016, y el incremento de la nómina para acompañar el mayor nivel de actividad, parcialmente compensado por una disminución de Ps. 1,1 millón en Impuesto sobre los Bienes Personales (Responsable Sustituto).

Los gastos administrativos aumentaron en un 103,1% a Ps. 17,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 8,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 7,2 millones en sueldos y cargas sociales y beneficios al personal, Ps. 0,8 millones en honorarios (en línea con la inflación), y Ps. 0,3 millones en alquileres, movilidad y gastos bancarios.

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos incluyen principalmente gastos de desarrollo, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican a desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos incrementaron 206% (Ps. 3,6 millones) para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 comparativamente con el mismo trimestre del ejercicio anterior, por un incremento en la diferencia de cambio neta en Ps. 2,6 millones y un incremento en otros impuestos por Ps. 1,0 millón.

Los otros gastos operativos disminuyeron en un 65% a Ps. 2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 5,8 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por una disminución en Ps. 3,4 millones en sueldos y cargas sociales y Ps. 0,4 millones en gastos de desarrollo.

Los otros gastos operativos aumentaron en un 60% a Ps. 5,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 3,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, principalmente como resultado de un aumento de Ps. 1,4 millones en gastos de desarrollo, y Ps. 1,3 millones en sueldos y cargas sociales.

Los otros gastos operativos aumentaron en un 5,1% a Ps. 3,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 3,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 0,7 millones en consultoría y honorarios profesionales, parcialmente compensado por Ps. 0,5 millones de disminución en los demás gastos operativos.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo), el resultado correspondiente a la porción no efectiva de los instrumentos de cobertura e intereses ganados por mora en el pago los alquileres facturados a ciertos inquilinos.

Los ingresos financieros aumentaron 95% (Ps. 17,6 millones) para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 comparativamente con el mismo trimestre del ejercicio anterior, principalmente como resultado de un aumento de Ps. 31,0 millones en resultados por tenencia y venta de bonos, de Ps. 3,2 millones por el resultado de derivados compensado parcialmente por la pérdida de Ps. 15,4 millones por diferencia de cambio financiera neta.

Los ingresos financieros aumentaron en un 2.701% a Ps. 96,4 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 3,4 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 42,2 millones en resultado por tenencia y venta de bonos, de Ps. 48 millones por el resultado de derivados y de Ps. 2,7 millones en la actualización del descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía.

Los ingresos financieros aumentaron en un 36% a Ps. 3,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 2,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 1,7 millones en resultados por tenencia y venta de bonos y Ps. 0,2 millones en intereses ganados, parcialmente compensados por una disminución en los resultados por derivados financieros por Ps. 0,6 millones.

Los ingresos financieros aumentaron en 1,4% a 2,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 de Ps. 2,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento de Ps. 1,5 millones en resultados por tenencia y venta de bonos y resultados por derivados financieros, compensados por una disminución de igual magnitud en los ingresos por descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos.

Costos financieros

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la diferencia de cambio, neta, la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*), honorarios profesionales, y el devengamiento de costos de operaciones de derivados de moneda (dólar futuro).

Los costos financieros aumentaron 839% (Ps. 95,2 millones) para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018 comparativamente con el mismo trimestre del año anterior, principalmente como resultado de incremento de las

diferencias de cambio por Ps. 47,7 millones producto de la devaluación, un aumento de Ps. 37,9 millones como consecuencia de la revaluación del préstamo en UVA, un aumento de Ps. 6,6 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, mayores costos financieros por Ps. 3,1 millones por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados, otros impuestos y honorarios y Ps. 0,5 millones en pérdida por descuento a valor actual de créditos fiscales.

Los costos financieros aumentaron en un 55% a Ps. 133,3 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 85,9 millones para el ejercicio anterior, principalmente como resultado de un aumento de Ps. 13,8 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, un aumento de Ps. 13,9 millones como consecuencia de la revaluación del préstamo en UVA, mayores costos financieros por Ps. 12,5 millones por otros impuestos y honorarios, incremento de las diferencias de cambio por Ps. 7,2 millones producto de la devaluación, además de los gastos incurridos en el ejercicio por la pre-cancelación de la deuda en dólares por Ps. 1,9 millones, todo ello, parcialmente compensado por una disminución en el descuento en el valor actual de créditos fiscales de Ps. 3,7 millones.

Los costos financieros aumentaron en un 5,9% a Ps. 85,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 81,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, fundamentalmente como resultado de un aumento de intereses sobre préstamos y amortización de gastos por Ps. 31,5 millones, parcialmente compensados por una disminución en la diferencia de cambio de Ps. 23,4 millones, y por un menor efecto del descuento a valor actual de instrumentos financieros. ingresos por descuento a valor actual de instrumentos financieros por Ps. 5,5 millones.

Los costos financieros aumentaron en un 74,4% a Ps. 81,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, de Ps. 46,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014, fundamentalmente como resultado de un aumento en la diferencia de cambio de Ps. 22,2 millones, y Ps. 13,7 millones de aumento en descuento a valor actual de instrumentos financieros, intereses sobre préstamos y amortización de gastos, comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*) y costos de operaciones de derivados de moneda.

Impuesto a las ganancias del ejercicio

El impuesto a las ganancias del ejercicio está determinado por la ganancia del ejercicio antes de impuestos gravada a la alícuota general establecida por ley, la cual ascendió al 35% hasta el 31 de diciembre de 2017 y al 30% para el período iniciado el 1 de enero de 2018. Luego dicho monto puede verse afectado por las diferencias permanentes por resultados no alcanzados o no deducibles por el impuesto y por ajustes al impuesto del ejercicio anterior. Las tasas efectivas del impuesto fueron del 26,48% y de 33,8% al 31 de marzo de 2018 y 2017 respectivamente, mientras que al 31 de diciembre de 2017 fue del 2,5% y de 35,03% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016; 34,92% para 2015 y 35,62% para 2014.

El impuesto a las ganancias se incrementó en 676% a Pérdida Ps. 120,8 millones para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018, de Ganancia Ps. 21,0 millones para el mismo trimestre del ejercicio anterior, principalmente atribuible al incremento del 837% de la ganancia contable antes de impuestos fundamentada en el incremento de la ganancia por revalúo de propiedades de inversión compensada parcialmente en la baja de la tasa aplicada sobre las ganancias/pérdidas por revalúo de propiedades de inversión de acuerdo con la reforma tributaria vigente a partir del 29 de diciembre de 2017 (fecha de publicación en el Boletín Oficial).

El impuesto a las ganancias disminuyó en 90% a Ps. 20,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. 211,3 millones para el ejercicio anterior, principalmente atribuible a la disminución de la tasa establecida en la reforma tributaria a partir de los próximos ejercicios pasando progresivamente del 35% al 30% a partir del 2018 y al 25% a partir del 2020, este cambio de tasa trajo aparejado una disminución en el impuesto diferido ya que las diferencias temporarias (en su mayoría pasivas) serán revertidas a una tasa impositiva menor. El efecto de este cambio en la tasa junto con el reconocimiento de nuevas diferencias temporarias generadas en el ejercicio generó un resultado positivo de 11,5 millones por impuesto diferido, contrarrestado por el mayor impuesto corriente (Ps. 32 millones) derivado de una mayor ganancia impositiva

El impuesto a las ganancias disminuyó un 2,9% a Ps. 211,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. 217,7 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015, el factor principal para esta disminución esta dado por la disminución del 3,2% de la ganancia contable antes de impuestos fundamentada en la disminución de la ganancia por revalúo de propiedades de inversión.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 el impuesto a las ganancias aumentó un 128,4% a Ps. 217,7 millones en comparación con Ps 95,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. El incremento en el impuesto a las ganancias está dado por el efecto impositivo del aumento de la ganancia por revalúo de las propiedades de inversión y por otros ingresos operativos.

Ganancia neta del ejercicio / período

Para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2018, la ganancia neta aumentó Ps. 376,4 millones, 919% más comparativamente con el mismo trimestre del ejercicio anterior. Este incremento se debió principalmente a la variación entre ambos ejercicios de: (i) un incremento de la ganancia operativa por Ps. 595,7 millones, explicada a su vez por (a) un aumento de Ps. 8,6 millones en la ganancia bruta, (b) un aumento en la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 601,0 millones, (c) una disminución de Ps 0,1 millones de otros ingresos operativos, (d) un incremento de Ps 3,6 de otros gastos operativos, (e) un aumento de Ps. 0,8 millones de gastos de comercialización y (f) un aumento de Ps. 9,4 millones de gastos administrativos; y (ii) un incremento en los costos financieros por Ps. 95,2 millones entre ambos períodos, parcialmente compensado por un aumento de los ingresos financieros por Ps. 17,7 millones. Finalmente, la ganancia neta se vio afectada por un incremento del cargo a resultados por impuesto a las ganancias de Ps. 141,8 millones.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, la ganancia neta aumentó en un 104%, a Ps. 797,7 millones, de Ps 391,9 millones para el ejercicio anterior. Este incremento se debió principalmente a la variación entre ambos ejercicios de: (i) un incremento de la ganancia operativa de Ps. 169,7, explicada a su vez por (a) un aumento de Ps. 28,9 millones en la ganancia bruta, (b) un aumento en la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 148 millones, (c) una disminución de Ps 2,3 millones de otros ingresos operativos, (d) una disminución de Ps 3,8 de otros gastos operativos, (e) un aumento de Ps. 1,8 millones de gastos de comercialización y (f) un aumento de Ps. 6,8 millones de gastos administrativos; y (ii) un incremento en los ingresos financieros por Ps. 93 millones entre ambos ejercicios, compensado por un aumento de los costos financieros por Ps. 47 millones. Finalmente, la ganancia neta se vio afectada por una disminución del cargo a resultados por impuesto a las ganancias de Ps. 191 millones.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, la ganancia neta disminuyó 13 millones, con respecto al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015. Esta disminución se debió principalmente a la variación entre ambos ejercicios de: (i) una disminución de la Ganancia operativa de Ps. 16,4 millones, explicada a su vez por (a) un aumento de Ps. 81,4 millones en la Ganancia Bruta, compensada por (b) una disminución de la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 78,5 millones y (c) por un aumento de Ps. 19,3 millones en otros ingresos y gastos operativos (netos), gastos de comercialización y administración. Adicionalmente, una mayor pérdida por resultados financieros de Ps. 3,6 millones compensado por un menor cargo a resultados por impuesto a las ganancias por Ps. 6,4 millones.

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, la ganancia neta aumentó un 135,3%, a Ps. 405,4 millones, de Ps 172,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014. Este aumento se debió principalmente a: (i) un aumento de la Ganancia operativa de Ps. 390,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, explicado a su vez por (a) un aumento de Ps. 30,1 millones en la Ganancia Bruta para el mismo ejercicio, (b) un aumento de la ganancia neta de propiedades de inversión de Ps. 367,0 millones, parcialmente compensados por (c) un aumento de Ps. 6,9 millones en otros ingresos y gastos operativos (netos), gastos de comercialización y administración. El aumento de la ganancia operativa para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, compensado en Ps. 157,1 millones, debido al aumento en el impuesto a las ganancias de Ps. 122,4 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 en comparación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, y al aumento de Ps. 34,7 millones de mayores ingresos y costos financieros netos, explica el aumento de la ganancia neta antes mencionada.

Liquidez y Recursos de Capital

Las principales fuentes de liquidez de la Compañía están dadas por el efectivo generado por los flujos de fondos obtenidos por alquileres, préstamos y deudas financieras y los aportes de capital. La actividad principal de la Compañía es el desarrollo y la construcción de Parques Logísticos multi-cliente de calidad Triple A, que son alquilados, a mediano y largo plazo, por compañías nacionales y multinacionales de primera línea para concentrar sus actividades de almacenamiento y operaciones logísticas. La actividad de alquiler es una actividad generadora de flujos de fondos estable para la Compañía a los efectos de financiar parcialmente sus desarrollos y cumplir con sus compromisos financieros. Adicionalmente, el financiamiento y el aporte de capital de los socios completan los requerimientos de capital necesarios para poder llevar adelante los proyectos de inversión. Finalmente, y en menor medida, los anticipos de clientes pueden formar parte de los recursos de capital de la Compañía.

Los principales requerimientos o usos de efectivo de la Compañía obedecen a la adquisición de tierras, el desarrollo de Predios Logísticos, el cumplimiento de sus compromisos de deuda financiera y el financiamiento de sus actividades operativas. Dado que los contratos de locación que celebra la Compañía se acuerdan sobre una base *triple net* (es decir, los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias, de los seguros y de los impuestos sobre la propiedad), la Compañía sólo se hace cargo de los costos extraordinarios que eventualmente no fueran trasladados a los inquilinos.

La liquidez y los recursos de capital de la Compañía incluyen efectivo (y equivalentes de efectivo), inversiones transitorias (que constan fundamentalmente de títulos públicos de Argentina), los ingresos por alquileres, los fondos obtenidos de financiamientos y los aportes de capital. Al 31 de marzo de 2018, el capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) ascendía a Ps. 129,4, el efectivo ascendía a Ps. 248,6 millones y las inversiones transitorias a Ps. 389,0 millones, mientras que al 31 de diciembre de 2017, el capital de trabajo ascendía a Ps. 948,4 millones, el efectivo ascendía a Ps. 236,4 millones y las inversiones transitorias a Ps. 497 millones. Al 31 de diciembre de 2016, el capital de trabajo ascendía a Ps. (4,5) millones, el efectivo ascendió a Ps. 68,2 millones y las inversiones transitorias a Ps. 24,1 millones. Al 31 de diciembre de 2015, el capital de trabajo ascendía a Ps. (2,1) millones, el efectivo ascendió a Ps. 21,3 millones y las inversiones transitorias a Ps. 15,8 millones.

Si el flujo de fondos no fuera suficiente para cubrir las obligaciones de la Compañía a corto plazo, ésta podrá acceder a préstamos u otras opciones de financiamiento con el respaldo de su activo total.

El siguiente cuadro presenta el flujo de efectivo de la Compañía para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014 y para los períodos de tres meses finalizados el 30 de marzo de 2018 y 2017:

	12 meses				3 meses	
	31 de diciembre				31 de marzo	
	al 31-12-2014	2015	2016	2017	2017 ¹⁴	2018
En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	
(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)	
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	44.381.301	61.754.024	121.445.370	26.139.242	33.877.804	(42.264.303)
Fondos netos aplicados en actividades de inversión	(48.937.896)	(164.417.236)	(108.359.210)	(713.458.435)	(206.705.570)	(131.899.657)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación	6.532.039	117.129.627	29.733.189	842.241.062	92.346.508	178.649.891
Diferencia de Cambio y Otros Resultados Financieros	55.594	4.581.324	4.026.815	13.328.100	(1.213.945)	6.485.618
Aumento neto de Efectivo	1.975.444	14.466.415	42.819.349	154.921.869	(81.695.203)	10.971.549

Actividades de operación

Los fondos aplicados a las actividades operativas sufrieron un aumento de Ps. 76 millones principalmente por la variación negativa de Ps. 7 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) y al aumento en activos operativos (créditos por ventas, otros activos, créditos fiscales y otros) por Ps. 103 millones en comparación con igual período del año anterior y también al aumento en deudas comerciales, otras cuentas por pagar, cargas fiscales y otros pasivos por Ps. 31 millones. Adicionalmente, durante este período no se realizaron pagos por

¹⁴ Con motivo de la mencionada fusión, la Compañía ha dado efecto retroactivo a los saldos al 31.03.2017, incorporando los valores de libros de los resultados de las entidades que se han combinado.

impuesto a las ganancias, siendo que por el período finalizado el 31 de marzo de 2017 se habían abonado Ps. 3 millones.

Los fondos generados en las actividades operativas sufrieron una disminución de Ps. 95 millones principalmente por la variación de activos operativos por Ps. 94 millones en comparación con el ejercicio anterior, como consecuencia de mayores créditos con sociedades relacionadas por Ps. 106 millones, mayores pagos de anticipos y créditos fiscales por Ps. 19 millones y como contrapartida la variación negativa en los créditos por ventas por Ps. 32 millones, y por el aumento en los pasivos operativos por Ps. 7 millones, contrarrestado con el impuesto a las ganancias pagado en el ejercicio por Ps. 17 millones más que el ejercicio anterior.

Los flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de operación totalizaron Ps. 121,4 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparado con Ps. 61,8 millones procedentes de las actividades de operación durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015. Principalmente atribuible a la entrada en operación en nuestro Predio Tortugas de Natura Cosméticos (ingresó en Enero de 2016), y el efecto de un año completo de operaciones de Dafiti en el año 2016 (Dafiti ingresó al Predio Tortugas en Julio de 2015).

Los flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de operación totalizaron Ps. 61,8 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, comparado con Ps. 44,4 millones procedentes de las actividades de operación durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015. Principalmente, como consecuencia del aumento de los precios promedios de nuestros parques.

Actividades de inversión

Los fondos aplicados a las actividades de inversión disminuyeron Ps. 75 millones principalmente como consecuencia de mayores ingresos de fondos por cobros de inversiones transitorias por Ps. 142 millones, además de mayores ingresos por derivados financieros y resultados por operaciones con inversiones transitorias por Ps. 34 millones y mayores pagos para adquirir propiedades de inversión por Ps. 101 millones con respecto a igual período del 2017.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión aumentaron Ps. 605 millones principalmente como consecuencia de un aumento de pagos por adquisición de inversiones transitorias por Ps. 467 millones, neto de mayores ingresos por derivados financieros y resultados por inversiones transitorias por Ps. 90 millones y mayores pagos para adquirir propiedades de inversión por Ps. 229 millones con respecto al 2016.

Los fondos netos aplicados en actividades de inversión totalizaron Ps. (108,4) millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparado con Ps. (164,4) millones de fondos netos aplicados en actividades de inversión durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, una disminución en las aplicaciones de Ps. 58,0 millones principalmente atribuible a (i) Ps. 34,1 millones por menores altas de propiedades de inversión, (ii) Ps. 12,1 millones de disminución en inversiones transitorias y (iii) Ps. 12,0 millones de disminución en intereses capitalizados.

Por otro lado, los fondos netos aplicados en actividades de inversión totalizaron Ps. (164,4) millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, comparado con Ps. (48,9) millones de fondos netos aplicados en actividades de inversión durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, un aumento en las aplicaciones por Ps. 115,5 millones principalmente atribuible a (i) mayores altas de propiedad de inversión por Ps. 87,2 millones, (ii) mayores inversiones transitorias por Ps. 15,0 millones, (iii) incremento en la capitalización de intereses por Ps. 12,0 y (iv) incremento de compra de propiedades, plantas y equipos por Ps. 1,3 millones.

Actividades de financiación

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas se incrementaron en Ps. 86 millones principalmente por los mayores ingresos provenientes de aumentos e integraciones de capital por Ps. 83 millones y menor servicio de deuda por Ps. 6 millones (repago de capital, intereses y gastos, etc.), como contrapartida se registraron pagos por constitución por reserva de fondos relacionada a la deuda financiera por Ps. 3 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas se incrementaron en Ps. 812 millones principalmente por los mayores ingresos netos de fondos de préstamos por Ps. 661 millones (incluye desembolsos, pagos de préstamos e intereses, gastos) y por el mayor ingreso de aportes de capital por Ps. 170 millones con respecto al ejercicio anterior, como contrapartida se registraron pagos por adquisición de cuotapartes de subsidiarias y pagos por constitución por reserva de fondos de relacionada a deuda financiera por

Ps. 3 y Ps. 7 millones respectivamente también hubo Ps. 9 millones de ingresos de fondos menos que el ejercicio anterior correspondientes a aportes de participaciones no controladas.

El flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación totalizó Ps. 29,7 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, comparado con Ps. 117,1 millones de fondos netos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, una disminución de Ps. 87,4 millones principalmente atribuible a (i) una disminución en la obtención de préstamos por Ps. 146,8 millones debido a la obtención en el año 2015 de un financiamiento por Ps. 150 millones correspondiente al Sindicato de Bancos Locales, (ii) mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 37,3 millones, (iv) mayores pagos de préstamos por Ps. 22,5 millones, (iv) disminución en la actualización de depósitos de garantía por Ps. 2,9 millones; parcialmente compensados por un aumento de los aportes de propietarios y no controladores por Ps. 122,1 millones.

El flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación totalizó Ps. 117,1 millones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, comparado con Ps. 6,5 millones de fondos netos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, un aumento de Ps. 110,6 millones principalmente atribuible a (i) un aumento en la obtención de préstamos por Ps. 147,70 millones debido a la obtención en el año 2015 de un financiamiento por Ps. 150 millones correspondiente al Sindicato de Bancos Locales, (ii) aumento en la actualización de depósitos de garantía por Ps. 2,9 millones, parcialmente compensado por (a) una disminución de los aportes de propietarios y no controladores por Ps. 33,1 millones y (b) mayores pagos de préstamos por Ps. 7,0 millones.

Gastos de Capital

La Compañía ha iniciado a mediados del año 2016 un ambicioso plan de inversión de Ps. 3.000 millones que involucra el desarrollo de cuatro parques nuevos y la construcción de 300.000 m2 de naves. Nuestra capacidad de realizar los gastos de capital en la adquisición de tierras y el desarrollo de los parques logísticos asociados con este plan de inversión, depende de numerosos factores y está sujeta a importantes riesgos. Véase *“Factores de Riesgo”* y *“Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera - Panorama General”*. La Compañía no puede asegurar que completará los gastos de capital que actualmente prevé realizar ni que los gastos de capital que finalmente asuma no superarán los montos actualmente proyectados.

CAPÍTULO XII - INFORMACIÓN CONTABLE SELECCIONADA

Los siguientes cuadros presentan nuestra información contable histórica correspondiente a cada uno de los ejercicios indicados. La información correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía incluidos en este Prospecto. La información correspondiente a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2018 y 2017 proviene y debe leerse junto con los Estados Financieros Condensados de Períodos Intermedios con revisión limitada de la Compañía incluidos en este Prospecto.

La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las NIIF emitidas por la IASB, tal como fue aprobado por la RT N° 26 emitida por la FACPCE y sus modificaciones y las normas emitidas por la CNV.

Los Estados Financieros y la otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 20,15 por U\$S 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 31 de marzo de 2018.

No debe interpretarse que estas conversiones constituyen manifestaciones de que los importes en Pesos en realidad representan dichos montos en Dólares Estadounidenses ni que podrían ser convertidos a Dólares a los tipos de cambio indicados ni a ningún otro tipo de cambio.

De acuerdo con las NIIF, la información contable contenida en este prospecto no ha sido ajustada para reflejar la inflación. Por lo tanto, la inflación podría afectar la comparabilidad de los diferentes períodos presentados en el presente. Ver “Forma de Presentación de Información Contable—Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros” y “Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación”.

Si se desea información adicional sobre los datos financieros expuestos en este Prospecto, véase “Presentación de Información Contable”.

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹⁵	al 31-03-2018
	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (Auditado)	En Ps. (No Auditado)	En Ps. (No Auditado)
Ingresos por alquileres	66.318.724	98.531.604	174.777.681	211.047.036	49.800.605	55.776.466
Ingresos por servicios	20.077.206	26.432.057	46.430.037	58.658.463	12.628.583	17.839.106
Costos de servicios	(19.987.978)	(28.501.722)	(43.303.255)	(62.874.271)	(16.046.004)	(18.612.029)
Ganancia bruta	66.407.952	96.461.939	177.904.463	206.831.228	46.383.184	55.003.543
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	175.435.067	418.816.129	428.368.322	541.745.186	(59.400.000)	252.287.063

¹⁵ Con motivo de la mencionada fusión, la Compañía ha dado efecto retroactivo a los saldos al 31.03.2017, incorporando los valores de libros de los resultados de las entidades que se han combinado.

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹⁵	al 31-03-2018
	Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	22.474.730	44.280.926	3.000.100	53.095.675	(7.145.000)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	65.145.880	166.990.467	120.169.700	104.663.800	(33.460.589)	83.759.448
Ganancia (pérdida) neta de propiedades de inversión	263.055.677	630.087.522	551.538.122	699.504.661	(100.005.589)	501.104.173
Otros ingresos operativos	1.214.054	5.169.841	9.076.492	6.767.845	74.276	-
Gastos de comercialización	(6.755.529)	(8.422.944)	(16.235.329)	(18.051.029)	(3.943.078)	(4.795.295)
Gastos de administración	(8.718.968)	(17.711.925)	(30.910.647)	(37.730.582)	(9.999.264)	(19.421.162)
Otros gastos operativos	(3.461.263)	(3.636.146)	(5.810.174)	(2.022.598)	(1.773.150)	(5.420.140)
Ganancia (pérdida) operativa	311.741.923	701.948.287	685.562.927	855.299.525	(69.263.621)	526.471.119
Ingresos financieros	2.487.096	2.522.146	3.441.794	96.401.991	18.664.047	36.341.257
Costos financieros	(46.654.050)	(81.385.185)	(85.880.815)	(133.353.743)	(11.346.571)	(106.546.583)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	267.574.969	623.085.248	603.123.906	818.347.773	(61.946.145)	456.265.793
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(95.301.210)	(217.680.052)	(211.262.623)	(20.656.040)	20.970.584	(120.837.268)
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Resultado por derivados	-	2.063.771	(2.063.771)	-	-	-
Efecto impositivo por derivados	-	(722.320)	722.320	-	-	-

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹⁵	al 31-03-2018
Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	172.273.759	406.746.647	390.519.832	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Ganancia (pérdida) neta atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	385.097.790	359.396.288	744.399.736	(40.975.561)	335.428.525
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	53.291.997	-	-
	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Otro resultado integral atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Participación minoritaria	-	-	-	-	-	-
	-	1.341.451	(1.341.451)	-	-	-
Resultado integral neto atribuible a:						
Propietarios de la Sociedad	159.404.470	386.439.241	358.054.837	744.399.736	(40.975.561)	335.428.525
Participación minoritaria	12.869.289	20.307.406	32.464.995	53.291.997	-	-
	172.273.759	406.746.647	390.519.832	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018	
	En Ps.					
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(No auditado)	
Activo						
Activo No Corriente						
Propiedades de inversión - terminadas	683.601.390	1.409.619.457	1.875.852.000	2.424.354.300	3.205.835.100	
Propiedades de inversión - en construcción	125.454.942	-	260.838.090	712.275.017	1.173.970.436	
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	238.318.200	421.585.200	344.222.000	448.885.800	1.122.744.000	

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio

	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018
	En Ps.				
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(No auditado)
Propiedades, planta y equipo	892.902	2.249.215	3.166.193	4.128.851	4.082.267
Depósitos en garantía	24.220.679	21.355.690	26.059.223	36.719.887	39.219.966
Créditos fiscales	11.933.194	24.981.975	23.400.613	25.621.655	61.992.510
Gastos diferidos y otros activos	468.842	1.481.569	5.219.667	23.910.300	45.081.111
Total Activo No Corriente	1.084.890.149	1.881.273.106	2.538.757.786	3.675.895.810	5.652.925.390
Activo Corriente					
Créditos fiscales	2.906.948	6.323.208	3.569.191	23.294.973	66.562.877
Otros créditos	15.118.737	13.445.533	272.799	306.262.099	209.568
Gastos diferidos y otros activos	354.855	824.494	3.694.952	1.712.485	3.493.593
Créditos por venta	7.975.447	10.803.994	19.488.151	13.783.153	21.815.685
Inversiones transitorias	-	15.789.111	24.136.966	497.046.204	389.059.580
Efectivo	2.263.375	21.311.114	68.157.278	236.407.247	248.607.895
Total Activo Corriente	28.619.362	68.497.454	119.319.337	1.078.506.161	729.749.198
Total Activo	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	4.754.401.971	6.382.674.588
Patrimonio Neto y Pasivo					
Patrimonio Neto					
Capital	209.499.807	212.685.966	296.550.002	750.175.506	1.244.096.915
Prima de emisión	-	-	-	-	13.451.906
Reserva de Derivados	-	1.341.451	-	-	-
Reservas de capital	-	-	-	-	2.172.276
Otras reservas de capital	-	-	-	2.504.115	18.060.991
Resultados no asignados	402.293.087	804.522.808	1.165.446.154	1.907.052.331	2.509.746.364
Patrimonio Neto atribuible a los propietarios	611.792.894	1.018.550.225	1.461.996.156	2.659.731.952	3.787.528.452
Participación minoritaria	71.255.247	74.430.722	135.721.421	223.326.725	-
Total Patrimonio Neto	683.048.141	1.092.980.947	1.597.717.577	2.883.058.677	3.787.528.452
Pasivo No Corriente					
Deudas financieras	112.186.486	285.163.016	229.591.525	1.026.945.002	1.078.057.248
Depósitos y anticipos de clientes	13.793.902	28.530.208	25.780.402	37.274.769	73.975.090
Renta diferida	4.656.943	-	-	-	-
Cargas fiscales	141.127	97.444	64.158	26.977	17.058
Remuneraciones y cargas sociales	-	2.702.012	8.408.262	15.873.178	18.771.904
Pasivo por impuesto diferido	251.312.170	469.714.542	672.655.050	661.124.936	823.999.452
Total Pasivo No Corriente	382.090.628	786.207.222	936.499.397	1.741.244.862	1.994.820.752
Pasivo Corriente					
Deudas financieras	32.025.400	47.457.932	96.924.391	5.581.164	34.262.157
Depósitos y anticipos de clientes	1.526.779	3.354.041	3.625.560	3.618.262	3.618.175
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.856.995	13.822.087	10.187.462	96.892.987	534.877.079
Cargas fiscales	2.052.620	5.026.122	4.870.827	15.543.659	21.095.817
Otros pasivos	112.164	12.085	122.662	44.778	18.664
Remuneraciones y cargas sociales	796.784	910.124	8.129.247	8.417.582	6.453.492
Total Pasivo Corriente	48.370.742	70.582.391	123.860.149	130.098.432	600.325.384
Total Pasivo	430.461.370	856.789.613	1.060.359.546	1.871.343.294	2.595.146.136
Total Patrimonio Neto y	1.113.509.511	1.949.770.560	2.658.077.123	4.754.401.971	6.382.674.588

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-03-2018
	En Ps.				
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(No auditado)
	Pasivo				

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión¹⁶.

El siguiente cuadro presenta el EBITDA de la Compañía y lo concilia con los resultados netos conforme a las NIIF para los períodos indicados:

EBITDA	12 meses				3 meses	
	al 31-12-2014	al 31-12-2015	al 31-12-2016	al 31-12-2017	al 31-03-2017 ¹⁷	al 31-03-2018
	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.	En Ps.
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	172.273.759	405.405.196	391.861.283	797.691.733	(40.975.561)	335.428.525
Ingresos financieros	(2.487.096)	(2.522.146)	(3.441.794)	(96.401.991)	(18.664.047)	(36.341.257)
Costos financieros	46.654.050	81.385.185	85.880.815	133.353.743	11.346.571	106.546.583
Depreciación	165.140	370.228	829.200	1.165.573	285.811	351.108
Impuesto a las ganancias	95.301.210	217.680.052	211.262.623	20.656.040	(20.970.584)	120.837.268
(Ganancia) pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neto	(263.055.677)	(630.087.522)	(551.538.122)	(699.504.661)	100.005.589	(501.104.173)
EBITDA ¹⁸	48.851.386	72.230.993	134.854.005	156.960.437	31.027.779	25.718.054

El EBITDA no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA en este Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria

¹⁶ Incluye "Ganancias por Desarrollo", esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre Junio de 2018 y mediados de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de "Ganancia por Desarrollo" adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

¹⁷ Con motivo de la mencionada fusión, la Compañía ha dado efecto retroactivo a los saldos al 31.03.2017, incorporando los valores de libros de los resultados de las entidades que se han combinado.

¹⁸ El EBITDA presentado no ha sido ajustado por los cargos que no implican salida de fondos asociados a los derechos de apreciación de acciones y que representan para el período de tres meses finalizado el 31-03-2018 un cargo adicional de Ps. 6,4 millones respecto del mismo período de tres meses finalizado el 31-03-2017

del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital y porque es una medida usada en los cálculos de ratios financieros aplicables a las Obligaciones Negociables emitidas en virtud del presente. El EBITDA no debe ser considerado ni como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

Dado que el EBITDA no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA presentados por otras empresas.

Operaciones con partes relacionadas:

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía presentaba saldos con partes relacionadas por un valor de Ps. 0,2 millones. No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes vinculadas o a pagar a partes vinculadas. La Compañía no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes vinculadas. Esta valoración es realizada cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte vinculada y el mercado en el cual opera la parte vinculada.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía presentaba saldos con partes relacionadas por un valor de Ps. 306 millones. No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes vinculadas o a pagar a partes vinculadas. La Compañía no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes vinculadas. Esta valoración es realizada cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte vinculada y el mercado en el cual opera la parte vinculada.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía presentaba saldos con partes relacionadas, por un valor de Ps. 0,2 millones. Los saldos pendientes no se encuentran garantizados y no devengan intereses. No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes vinculadas o a pagar a partes vinculadas. La Compañía no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes vinculadas. Esta valoración es realizada cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte vinculada y el mercado en el cual opera la parte vinculada.

El 17 de junio de 2016, Plaza Logística S.R.L. acordó comprar y adquirir 120.049 cuotas emitidas por Plaza Logística Tortugas S.R.L. (“PL Tortugas”) de titularidad de Plaza Logística LLC durante el ejercicio 2017. La contraprestación pagada por Plaza Logística S.R.L. por las cuotas sociales fue de U\$S 192.133. En la oferta, Plaza Logística LLC acordó asumir total responsabilidad e indemnizar a Plaza Logística S.R.L. por cualquier impuesto sobre ganancias de capital que pudiera ser exigible en relación con o respecto de la transferencia de las cuotas. El 22 de septiembre de 2017, Plaza Logística S.R.L. ha concretado la adquisición de las 120.049 cuotas de PL Tortugas S.R.L., la cual fue debidamente inscrita ante la Inspección General de Justicia.

CAPÍTULO XIII - DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN

A) Plan de distribución

El Suplemento de Precio aplicable establecerá los términos de la oferta de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, incluyendo, entre otras cuestiones, el precio de compra, el destino del producido de la consumación de dicha venta, cualquier mercado de valores en los cuales puedan listarse dichas Obligaciones Negociables y cualquier restricción sobre la venta y entrega de Obligaciones Negociables. De conformidad con lo establecido por el Artículo 27, del Título II, Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación de valores negociables deberá realizarse por alguno de los mecanismos previstos en el Título VI, Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el Artículo 1 del Título VI, Capítulo IV, Sección I de las Normas de la CNV (conforme fuera modificado por la Resolución N°662/2016 de la CNV) establece que las emisoras podrán optar por colocar los valores negociables por medio de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. Los métodos de colocación a ser utilizados por la Compañía serán determinados en oportunidad de la colocación de cada Clase y/o Serie conforme la legislación aplicable vigente en dicho momento, y se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Suscripciones en firme y/o destinatarios de la oferta

En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se individualizarán las personas físicas y/o jurídicas que se hubieren comprometido a suscribir en firme la emisión de Obligaciones Negociables de que se trate, y/o a garantizar el ofrecimiento; como así también, en la medida que sea conocido por la Emisora se indicará si los socios principales, los miembros del Órgano de Administración, de Fiscalización y de los comités especiales que existiesen, tienen la intención de suscribir la oferta, o si cualquier persona física y/o jurídica tiene la intención de suscribir más del 5% del ofrecimiento.

De igual modo en el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de cualquier grupo de potenciales inversores a quienes se ofrecerán las Obligaciones Negociables a emitir, como así también las reservas que habrán de efectuarse para su colocación específica.

Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y/o de cualquier otro tipo

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores o agentes colocadores y constituir fideicomisos, asimismo, se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de la designación de fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores que se efectúe con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables de que se trate; informándose además de la eventual constitución de fideicomisos. La Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.

Plaza Logística informará sobre cualquier otra relación significativa que pudieran tener con la Emisora las personas señaladas en el párrafo que antecede.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores del país autorizados por la CNV y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia. Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vaya a listarse y/o negociarse; (ii) la distribución de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable al público; (iii) road shows para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores. Los Suplementos de Precio detallarán los esfuerzos de colocación que se realizarán.

Sin perjuicio de esto, la Emisora no puede asegurar que las solicitudes de listado y/o negociación correspondientes sean aceptadas. La Emisora determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables en qué mercado de valores se listarán y/o negociarán. En caso

que las Obligaciones Negociables estén listadas o se negocien en mercados de valores del exterior, la Emisora presentará a la CNV toda aquella información adicional que deba presentar en dichos mercados de valores.

B) Mercados

En el Suplemento de Precio respectivo, se indicará el público al cual habrán de ofrecerse las Obligaciones Negociables que se emitan en la oportunidad y de corresponder se informará acerca de las solicitudes de listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables de que se trate, en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

C) Gastos de la emisión

Los gastos de la emisión serán abonados totalmente por la Compañía. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder: (i) se informará acerca del monto total de los descuentos o comisiones acordadas entre los colocadores y la Emisora o el ofertante, así como el porcentaje que tales comisiones representan sobre el monto total de la oferta y el monto de los descuentos o comisiones por Obligación Negociable y (ii) se suministrará un estado razonable detallado de las categorías más importantes de gastos incurridos en conexión con la emisión y distribución de los valores negociables a ser cotizados u ofrecidos y por quién serán pagados dichos gastos si se tratare de alguien distinto a la Emisora.

D) Agentes pagadores

En el Suplemento de Precio correspondiente se designarán los agentes para el pago de las Obligaciones Negociables.

E) Declaración por parte de expertos

No se ha incluido en el Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a Plaza Logística.

F) Descripción de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables serán simples (no convertibles en cuotas), en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables, sus reglamentaciones y restantes normas que sean de aplicación en la materia. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables serán emitidas con garantía común. Las mismas serán emitidas en una o más Clases y/o Series por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en cualquier otra moneda o unidades de medida

Los términos específicos de cada emisión de las Obligaciones Negociables, incluidos entre otros, sin carácter limitativo, la fecha, la moneda y el monto de la emisión, la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere, el precio y la forma de colocación, el plazo y la forma de amortización, la forma de las Obligaciones Negociables, las condiciones de pago y/o rescate, el destino de los fondos, la determinación de la ley aplicable y la jurisdicción, la solicitud de listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior serán establecidos para cada una de tales emisiones en el respectivo Suplemento de Precio.

Emisora

Plaza Logística SRL, sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.

Programa

Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en cuotas).

Monto del Programa

El Programa se crea por un monto máximo en circulación de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en cualquier otra moneda o unidad de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar o disminuir el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.

Plazo del Programa

El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.

Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación

El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.

Moneda, monto e interés

La moneda o unidad de medida y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, no devengar intereses, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

Forma de emisión

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. Asimismo en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Denominación

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Precio correspondiente.

Garantía

Salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa renuncian en forma incondicional, total y absoluta al derecho a requerir ser garantizados en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión (incluyendo, sin limitación, el proceso de la Fusión).

Restricciones

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iii) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (iv) para financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii) o (iii). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Compras

Sujeto a las normas aplicables vigentes, Plaza Logística, en cualquier momento, podrá adquirir Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación al precio y en las demás condiciones que estime convenientes, pudiendo sin limitación, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante los tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía o podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondientes, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas publicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Factores de Riesgo

Véase “Factores de Riesgo” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

Tipo y clase de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simple (no convertibles en cuotas) con garantía común salvo que se establezca lo contrario en el Suplemento de Precio.

Según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo, las Obligaciones Negociables podrán estar representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativas endosables o no endosables, o en forma escritural, en todos los casos si la legislación vigente que fuera aplicable así lo permita.

De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, las Obligaciones Negociables que se emitan sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Supuestos de Incumplimiento

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

Compromisos

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Derechos

En el Suplemento de Precio respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.

CAPÍTULO XIV - INFORMACIÓN ADICIONAL

1. Capital Social

a. Composición del Capital Social

El siguiente cuadro muestra la cantidad de cuotas sociales emitidas y su valor nominal.

Composición del Capital Social a la fecha del presente Prospecto Actualizado:

Cantidad de Cuotas	Capital Social en Ps.	Valor nominal unitario en Ps.	Nº de votos que otorga c/u	Cuotas Suscriptas e integradas en Ps.	Cuotas suscriptas sin integrar en Ps.
1.244.096.916	1.244.096.916	1	1	1.244.096.916	N/A

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Compañía era de Ps. 750.175.506 y estaba representado por 750.175.505.451 cuotas sociales, de valor nominal Ps. 0,001 cada una. Cada cuota social posee los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

En virtud de lo resuelto en la Reunión de Socios celebrada el 19 de junio de 2018, y de conformidad a lo informado en el punto e) “Evolución del capital social de los últimos 3 ejercicios cerrados y el ejercicio en curso” inciso (xiv) del presente capítulo, a la fecha de este Prospecto, el capital de la Compañía es de Ps. 1.244.096.916, representado por 1.244.096.916 cuotas de valor nominal Ps. 1, y con derecho a 1 voto por cuota. Cada cuota social confiere idénticos derechos de voto y participaciones económicas.

Al día de la fecha el capital social inscripto de la Compañía es de PS. 977.970.587,94, representado por 977.970.587.941 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota, como consecuencia de que aún se encuentran bajo estudio del organismo de contralor correspondiente los aumentos de capital social resueltos por la Reunión de Socios de la Compañía el día (i) 19 de diciembre de 2017 por la suma de Ps. 266.126.327,51; y (ii) 19 de junio de 2018 por la suma de Ps. 0,55, ocasión en la cual asimismo se resolvió modificar el valor nominal de las cuotas sociales de una décima de centavo cada una, a un peso por cuota. Para mayor información ver punto “1. e. Evolución del capital social de los últimos 3 ejercicios cerrados y el ejercicio en curso” del presente Capítulo.

b. Cantidad de cuotas propias o poseídas por las sociedades subsidiarias

No existe tenencia de cuotas propias.

c. Capital autorizado pero no emitido o compromisos de incremento del capital

A la fecha de emisión del presente no existen compromisos de incremento de capital. Sin perjuicio de lo cual, el 26 de junio de 2018 los socios de la Sociedad realizaron un aporte irrevocable de capital a cuenta de futuras suscripciones de cuotas de la Sociedad por la suma total de US\$3.000.000. Si bien la capitalización de esos aportes irrevocables de capital será realizada *ad referéndum* de la resolución de la Reunión de Socios de la Sociedad, se estima que dicha reunión de socios aprobará oportunamente la capitalización de los aportes irrevocables antes referidos.

d. Personas que tengan opciones sobre el capital de cualquier empresa del grupo

No existen personas que tengan este tipo de opciones.

e. Evolución del capital social de los últimos 3 ejercicios cerrados y el ejercicio en curso

El siguiente cuadro contiene información relativa a la evolución del capital social al 31 de diciembre de los años 2017, 2016 y 2015:

	31 de diciembre de	31 de diciembre	31 de diciembre
--	--------------------	-----------------	-----------------

	2017	de 2016	de 2015
	(en Ps.)		
Emitido	750.175.506	296.550.002	212.685.966
Suscripto	750.175.506	296.550.002	212.685.966
Integrado	550.580.760	296.550.002	212.685.966

A continuación se detallan todos los aumentos de capital ocurridos en la Sociedad desde el 1 de enero de 2015 hasta la fecha de este Prospecto:

(i) Con fecha 5 de enero de 2015, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 3.000.000, con la correspondiente emisión de 3.000.000.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 212.499.807,11, representado por 212.499.807.110 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.

(ii) Con fecha 18 de agosto de 2015, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 186.158,76, con la correspondiente emisión de 186.158.760 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 212.685.965,87, representado por 212.685.965.870 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.

(iii) Con fecha 22 de marzo de 2016, y rectificado por Reunión de Socios de fecha 12 de abril de 2016, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 10.536.768, con la correspondiente emisión de 10.536.768.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 223.222.733,87, representado por 223.222.733.870 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.

(iv) Con fecha 28 de junio de 2016, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 14.225.761, con la correspondiente emisión de 14.225.761.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 237.448.494,87, representado por 237.448.494.870 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 17 de mayo de 2017, bajo el número 4876, del Libro 152 de S.R.L.

(v) Con fecha 6 de diciembre de 2016, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 59.101.507,08, con la correspondiente emisión de 59.101.507.080 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 296.550.001,95, representado por 296.550.001.950 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 31 de agosto de 2017, bajo el número 9.102 del Libro 153 de S.R.L.

(vi) Con fecha 12 de abril de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 90.990.000, con la correspondiente emisión de 90.990.000.000 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 387.540.001,95, representado por 387.540.001.950 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 18 de septiembre de 2017, bajo el número 9.808, del Libro 153 de S.R.L.

(vii) Con fecha 16 de junio de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 16.907.706,87, con la correspondiente emisión de 16.907.706.870 de cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 404.447.708,82, representado por 404.447.708.820 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 24 de octubre de 2017, bajo el número 11.314 del Libro 153 de S.R.L.

(viii) Con fecha 28 de julio de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 8.450.135,39, con la correspondiente emisión de 8.450.135.386 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 412.897.844,21, representado por 412.897.844.206 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 7 de diciembre de 2017, bajo el número 13.151, del Libro 154 de S.R.L.

(ix) Con fecha 14 de agosto de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 27.173.430,92, con la correspondiente emisión de 27.173.430.924 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 440.071.275,13, representado por 440.071.275.130 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 7 de diciembre de 2017, bajo el número 13.152, del Libro 154 de S.R.L.

(x) Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 19.189.155,21, con la correspondiente emisión de 19.189.155.214 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 459.260.430,34, representado por 459.260.430.344 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra inscripto ante la IGJ, con fecha 11 de diciembre de 2017, bajo el número 13.196, del Libro 154 de S.R.L.

(xi) Con fecha 30 de octubre de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 24.788.747,60, con la correspondiente emisión de 24.788.747.597 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 484.049.177,94, representado por 484.049.177.941 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento fue inscripto ante la IGJ junto a la fusión bajo el número 2220, del Libro 154 de SRL con fecha 5 de marzo de 2018.

(xii) Con fecha 15 de noviembre de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió ratificar lo previsto en el Acuerdo Definitivo de Fusión (el “ADF”), en relación con la incorporación —a su capital— del patrimonio de PL Tigre S.R.L. y PL Tortugas, así como adicionar a dicho aumento de capital previsto en el Acuerdo Definitivo de Fusión el aumento de capital de la Compañía efectuado en fecha 30 de octubre de 2017, por la suma de Ps. 24.788.747,60, más el aumento de capital de PL Tortugas efectuado en fecha 30 de octubre de 2017, por la suma de Ps. 8.946.877. Dicha decisión implicó incrementar el capital social existente de la Compañía a la suma de Ps. 977.970.587,94, representado por 977.970.587.941 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota.” La fusión se encuentra inscrita ante la IGJ, bajo el número 2220, del Libro 154 de S.R.L. con fecha 5 de marzo de 2018.

(xiii) Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 266.126.327,51, con la correspondiente emisión de 266.126.327.510 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento de capital social implicó incrementar el capital existente de la Compañía a la suma de Ps. 1.244.096.915,45, representado por 1.244.096.915.451 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento se encuentra pendiente de inscripción.

(xiv) Con fecha 19 de junio de 2018, la Reunión de Socios de la Compañía resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la suma de Ps. 0,55, con la correspondiente emisión de 549 cuotas de valor nominal Ps. 0,001, y con derecho a 1 voto por cuota. Asimismo se resolvió modificar el valor nominal de las cuotas sociales de una décima de centavo cada una, a un peso por cuota. En virtud de esto, el capital actual de la Compañía ha sido elevado a la suma de Ps. 1.244.096.916, representado por 1.244.096.916 cuotas de valor nominal Ps. 1, y con derecho a 1 voto por cuota. Dicho aumento y modificación del V/N de las cuotas se encuentran pendientes de inscripción.

f. Indicación de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales las cuotas han sido o serán creadas o emitidas

La información requerida en el presente ha sido descripta en el punto anterior.

2. Instrumento constitutivo y Contrato Social

a. Registro y número de inscripción de la Sociedad

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Plaza Logística Sociedad Anónima, por escritura pública número 102, de fecha 18 de agosto de 1992, cuyo primer testimonio se inscribió en la IGJ, con fecha 28 de agosto de 1992, bajo el número 8038, del Libro 111, Tomo "A" de SA.

Con fecha 18 de junio de 1999 se inscribió en la IGJ, bajo el número 8576, del Libro 5, Tomo "-" de Sociedades por acciones, la escritura pública número 816, continente de la transformación de Plaza Logística S.A. en S.R.L., y con la misma fecha y ante el mismo Registro se inscribió, bajo el número 4632, del Libro 111, Tomo "-", de S.R.L., la escritura pública número 867, continente de una rectificación en la redacción de la cláusula 5° del Contrato Social, relativa a la administración de la Compañía.

La cláusula 3° del Contrato Social describe el objeto social de la Compañía en los siguientes términos: *“La sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia, por cuenta de terceros y/o asociada a terceros, las siguientes operaciones: Compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción, administración y desarrollo de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal como así también toda clase de operaciones inmobiliarias, incluyendo el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas. Estará habilitada asimismo a dar y tomar préstamos, otorgando garantías a nombre propio o a favor de terceros, ya sea a título gratuito u oneroso. A tal fin la sociedad tiene capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este contrato.”*

b. Disposiciones del Contrato Social respecto a gerentes

La Reunión de Socios es soberana para designar como gerentes a las personas que disponga en cada caso. La cláusula 5° del Contrato Social establece que los gerentes permanecen en sus cargos por tiempo indeterminado.

(i) Por Reunión de Socios de fecha 10 de mayo de 2017, modificatoria de la cláusula 5° del Contrato Social e inscripta en IGJ bajo el número 7373, del Libro 152 de SRL, en fecha 20 de julio de 2017, la gerencia deberá requerir el consentimiento previo de los socios reunidos en Reunión de Socios para la realización de los siguientes actos u operaciones:

- (a) aprobar cualquier tipo de modificación al objeto social o a la naturaleza del negocio de la Sociedad o del domicilio de la Sociedad o sus subsidiarias;
- (b) instrumentar cualquier modificación al valor nominal de las cuotas de la Sociedad;
- (c) aprobar cualquier suspensión o limitación de los derechos de preferencia y de acrecer en los supuestos autorizados por la Ley 19.550;
- (d) aprobar cualquier disposición directa o indirecta (incluida la venta, transferencia, transmisión, intercambio, o el otorgamiento de cualquier opción o derecho de preferencia) de activos o derechos que tengan un valor superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (e) aprobar la creación de derechos de garantía o de gravámenes sobre activos, incluyendo inmuebles, por un monto superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (f) aprobar la emisión del otorgamiento de garantías en respaldo de, o el compromiso de incurrir en cualquier deuda por parte de la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias, excepto que tal incurrimiento fuera por un monto menor a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000), o su equivalente en otras monedas;
- (g) instrumentar cualquier fusión, escisión, consolidación, transformación de tipo societario, reconstitución o reestructuración de cualquiera de sus subsidiarias, la transmisión, transferencia, en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas, que resulte en un cambio de control de cualquiera de sus subsidiarias;
- (h) llevar a cabo cualquier presentación voluntaria en, o la aprobación de cualquier procedimiento relativo a la insolvencia de la Sociedad (incluyendo la quiebra, el concurso preventivo, la designación de cualquier interventor o administrador judicial respecto a la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias), disolución, liquidación, y/o la celebración de un acuerdo preventivo extrajudicial por parte de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (i) llevar a cabo cualquier reducción o rescate de capital o readquisición de cuotas sociales, excepto por recompra o rescate de cuotas en el marco de un plan que otorgue a los trabajadores de la Sociedad o de sus subsidiarias una opción de compra respecto a las mismas, de conformidad con lo establecido en el apartado (k) a continuación;
- (j) tomar cualquier decisión relativa a la cotización, negociación, oferta pública, así como el retiro de cotización, negociación y oferta pública, de títulos valores de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (k) aprobar la adopción, modificación, enmienda o revisión de cualquier plan de compra de cuotas o cualquier política similar o acuerdo que le otorgue el derecho a un empleado, administrador, gerente o tercero para recibir cuotas, u opciones de compra respecto de las cuotas de la Sociedad o de cualquier subsidiaria;

- (l) aprobar la remoción o reemplazo de los auditores independientes de la Sociedad a menos que la firma que reemplace a los mismos sea cualquiera de PwC, Deloitte, Ernst & Young o KPMG, hacer cualquier elección significativa en materia de impuestos;
 - (m) celebrar cualquier contrato que individualmente involucre una suma mayor a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, salvo aquellos contratos que fueran exceptuados en virtud de los demás apartados del presente Artículo Quinto del Contrato Social;
 - (n) prestar consentimiento para la celebración de un acuerdo transaccional o reconocer la responsabilidad de la Sociedad en el marco de cualquier litigio que involucre una potencial contingencia o pérdida para la Sociedad en exceso de quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, excepto a fines de que el acuerdo transaccional o reconocimiento de la responsabilidad de la Sociedad esté asegurado y que, teniendo en cuenta la cobertura de dicho seguro, el pasivo correspondiente a la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias sea inferior a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas;
 - (o) celebrar cualquier acuerdo de asociación, unión transitoria de empresas, agrupación de colaboración empresaria o joint venture con un tercero, excepto en aquellos casos en que dichos contratos tuvieran relación con el aporte de inmuebles por parte de sus propietarios, y en la medida en que los mismos tuvieran un valor inferior a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000) o su equivalente en otras monedas;
 - (p) aprobar cualquier cambio en el número y composición de comité especial de la gerencia de la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias; y
 - (q) aceptar o asumir el compromiso de realizar cualquiera de las cuestiones enunciadas en los apartados (a) a (p) precedentes.
- (ii) No existe disposición del Contrato Social respecto al retiro o no retiro de los gerentes al llegar a una edad límite.
- (iii) El Contrato Social no requiere que los gerentes sean titulares de cuotas de la Compañía.

c. Derechos, preferencias y restricciones de las cuotas

- (i) La cláusula 9° del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”
- (ii) La cláusula 4° del Contrato Social describe el derecho de voto en la Compañía en los siguientes términos: “El capital social se fija en la suma de pesos mil doscientos cuarenta y cuatro millones noventa y seis mil novecientos dieciséis pesos (\$1.244.096.916), dividido en mil doscientos cuarenta y cuatro millones noventa y seis mil novecientos dieciséis pesos (1.244.096.916), de valor nominal un peso (Ps. 1) cada uno y con derecho a un (1) voto por cuota”.
- (iii) Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9° del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia.
- (iv) La cláusula 10° del Contrato Social describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de la Compañía en los siguientes términos: “Disuelta la sociedad por cualquier de las causas previstas en el Artículo 94 de la 19.550, la liquidación será practicada por los gerentes o por la persona que designen los socios. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los socios a prorrata de sus respectivas tenencias.”
- (v) No existe disposición especial del Contrato Social para el rescate. Se aplican las normas generales que rigen al respecto.
- (vi) No existe disposición especial del Contrato Social para un fondo de rescate de cuotas.
- (vii) No existe disposición especial del Contrato Social acerca de otras compras de cuotas por parte de la Compañía.
- (viii) No existe ninguna disposición especial del Contrato Social discriminatoria contra cualquier tenedor existente o futuro de cuotas como resultado de la tenencia, cualquiera sea la cantidad de cuotas.

d. *Medidas necesarias para modificar los derechos de los socios*

La cláusula 6° del Contrato Social describe las medidas necesarias para modificar los derechos de los socios de la Compañía en los siguientes términos: “*Las resoluciones sociales se adoptarán o bien por reunión de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550. Rigen las mayorías previstas en el Artículo 160 de la citada ley y cada cuota da derecho a un voto. Toda comunicación o citación a los socios se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 159, último párrafo de la ley 19.550.*”. No hay estipulaciones que establezcan condiciones más gravosas que las requeridas por las disposiciones legales.

e. *Formalidades para Reuniones de Socios*

Las formalidades aplicables a la convocatoria de las Reuniones de Socios de la Compañía están descritas en la cláusula 6° del Contrato Social, tal como fuere transcrita anteriormente.

f. *Limitaciones a los derechos a poseer cuotas*

No existe limitación de los derechos a poseer cuotas, incluyendo los derechos de socios no residentes o extranjeros a tener o ejercer los derechos de voto de las cuotas.

g. *Disposición del Contrato Social que pueda afectar el control de la Compañía*

No existe disposición del Contrato Social que pudiera tener efecto en demorar, diferir o prevenir un cambio en el control de la Compañía.

h. *Disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas*

No existe disposición del Control Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas. No obstante ello, toda transferencia de cuotas debe inscribirse en el Registro Público de Comercio. Asimismo se aplican las Normas de la CNV que rigen al respecto.

i. *Ley aplicable*

La ley aplicable a la Compañía es la que rige en la República Argentina.

j. *Condiciones para cambios en el capital*

No existe disposición del Contrato Social acerca de condiciones que rigen los cambios en el capital que sean más estrictas que las requeridas por las disposiciones legales.

CAPÍTULO XV - CONTROLES DE CAMBIO

Desde el año 1991 hasta fines de 2001, la Ley de Convertibilidad 23.928 estableció un régimen bajo el cual el BCRA se encontraba obligado a vender Dólares Estadounidenses a un tipo de cambio fijo de \$1 = US\$1 y debía mantener reservas en divisas extranjeras, oro y otros instrumentos por un monto total al menos equivalente a la base monetaria, que consistía en las divisas en circulación y los depósitos en pesos de las entidades financieras en el BCRA. El 6 de enero de 2002 se sancionó la Ley de Emergencia Pública N° 25.561 en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria en Argentina (la “Ley de Emergencia Pública”) que facultó al Poder Ejecutivo Nacional a establecer un sistema para determinar el tipo de cambio entre el peso y las monedas extranjeras y dictar normas y regulaciones referentes al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC). En virtud de dicha Ley de Emergencia Pública se dio formalmente por terminado el régimen establecido por la Ley de Convertibilidad, abandonando la paridad del tipo de cambio de peso a dólar estadounidense que rigió por más de 10 años y eliminando el requisito de mantener reservas del BCRA.

La Ley de Emergencia Pública ha sido prorrogada por plazos anuales y tiene efectos hasta el 31 de diciembre de 2017. Luego de un breve período en el cual el Gobierno Argentino estableció un sistema temporario dual de tipo de cambios, durante los comienzos de febrero de 2002 se permitió que el peso fluctúe libremente contra el valor de otras divisas. Sin embargo, el BCRA tiene el poder de intervenir en el tipo de cambio a través de la compra y venta de divisas por su cuenta, una práctica que ejerció y que puede volver a ejercer de manera regular. En años más recientes y particularmente desde 2011, el Gobierno Argentino incrementó los controles sobre los tipos de cambio y la transferencia de fondos al exterior o su ingreso al país. Con el reforzamiento de los controles de cambio a finales del año 2011, en particular con la introducción de medidas que limitaron el acceso por empresas privadas e individuos a la adquisición de moneda extranjera (a través, por ejemplo, de requerir la autorización previa de la AFIP para adquirir moneda extranjera), el tipo de cambio implícito, tal como se refleja en el listado de los títulos valores argentinos que se negociación en mercados del exterior (denominado contado con liquidación), comparado con el correspondiente listado de dichos títulos valores en el mercado interno, se incrementó significativamente por sobre el tipo de cambio oficial. La mayoría de las restricciones al mercado de cambio y a la transferencia de fondos desde y hacia la Argentina fueron eliminadas en diciembre de 2015, mayo y agosto de 2016 por el gobierno de Macri restableciendo el derecho de los residentes argentinos de comprar y remitir divisas en el exterior sin un límite máximo y sin una asignación específica o autorización previa.

En 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, el peso se depreció un 14,4%, 32,6%, 31,2%, 52% y 20,6% respectivamente respecto al dólar estadounidense. La depreciación se vio acelerada durante el 2018, especialmente a partir de la mitad de Mayo de 2018. Al 26 de junio de 2018, el peso se depreció en lo que va del año un 45,60%. Plaza Logística no puede asegurar que en el futuro el peso no se depreciará o apreciará nuevamente. Para mayor información ver la sección “*Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Argentina – La implementación de nuevos controles y restricciones cambiarias sobre los ingresos y egresos de capitales...*” en este Prospecto.

1. Tipos de Cambio

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio más altos, más bajos, promedio y de fin del período para cada período indicado, expresados en pesos por dólar estadounidense y no ajustados por inflación. La Reserva Federal del Banco de Nueva York no reporta un tipo de cambio respecto del peso.

Año finalizado el 31 de diciembre de	Tipo de cambio ⁽¹⁾			
	Alto	Bajo	Promedio ⁽²⁾	Fin del período
2011.....	3,95	3,97	4,13	4,30
2012.....	4,30	4,30	4,55	4,91
2013.....	4,92	4,92	5,47	6,49
2014.....	6,52	6,52	8,12	8,55
2015.....	8,55	8,55	9,26	13,04
2016.....	16,03	13,20	14,78	15,89
2017.....	19,20	15,19	16,60	18,65
Mes				
Enero 2018.....	19,65	18,41	19,04	19,65
Febrero 2018.....	20,20	19,38	19,83	20,11
Marzo 2018.....	20,55	20,15	20,32	20,15
Abril 2018.....	20,84	20,15	20,42	20,54

	Tipo de cambio ⁽¹⁾			Fin del período
	Alto	Bajo	Promedio ⁽²⁾	
Mayo 2018.....	25,52	21,52	24,21	24,96

Fuente: Banco Nación

(1) Tipo de cambio vendedor divisa publicado por Banco de la Nación Argentina

(2) Promedio de las cotizaciones de cierre diarias.

Las conversiones de moneda, incluyendo las conversiones de pesos a Dólares Estadounidenses, son incluidas únicamente para conveniencia del lector y no deben ser interpretadas como una declaración respecto a que los importes en cuestión han sido, podrían haber sido o fueron convertidos a una denominación en particular o a un tipo de cambio en particular.

2. Control de Cambios en la Argentina

En el marco de las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional por la Ley de Emergencia Pública, en febrero de 2002 a través del Decreto N° 260/2002, el Poder Ejecutivo Nacional estableció (i) el Mercado Único y Libre de Cambios (el “MULC”), por el cual deben cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras; y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras deben ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que establezca el BCRA.

En junio de 2005, mediante el Decreto N° 616/2005, el Gobierno Argentino estableció que: (a) todos los ingresos de fondos al mercado de divisas extranjeras doméstico derivados de endeudamientos con el exterior incurridos por personas humanas o entidades del sector privado, con excepción de las operaciones de financiación del comercio exterior y las emisiones primarias de títulos de deuda que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; y (b) todos los ingresos de fondos de no residentes cursados a través del MULC destinados a tenencias de moneda local; adquisición de activos o pasivos financieros de todo tipo del sector privado financiero o no financiero, excluyendo la inversión extranjera directa y las emisiones primarias de títulos de deuda y de acciones que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; e inversiones en valores emitidos por el sector público que sean adquiridos en mercados secundarios, debían cumplir con los siguientes requisitos: (i) los fondos ingresados sólo podían ser transferidos fuera del mercado local de cambios al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha en que los fondos fueron recibidos en Argentina; (ii) el resultado de la liquidación de los fondos ingresados debía acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) la constitución de un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecían en la reglamentación (el “Depósito”); y (iv) el Depósito debía constituirse en Dólares Estadounidenses en entidades financieras del país. Dichos depósitos no podían generar interés o beneficio de ningún tipo ni ser utilizado como garantía de operaciones de ningún tipo.

Desde la elección del Presidente Macri, se reformaron estas medidas por medio de, entre otras, la Resolución N° 3/2015 del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas de fecha 18 de diciembre de 2015, por la que se modificó el Decreto 616/2005, reduciendo (i) a cero (0) el porcentaje del Depósito y (ii) el plazo de permanencia en el país de fondos por nuevo endeudamiento financiero incurrido por residentes, mantenido por acreedores extranjeros y liquidado a través del MULC de 365 a 120 días corridos desde la fecha de liquidación del monto pertinente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, el BCRA estableció un nuevo régimen de tipos de cambio mediante la Comunicación “A” 6037, modificando sustancialmente las regulaciones de cambio existentes y facilitando el acceso al MULC. Con fecha 19 de mayo de 2017, el Banco Central dictó la Comunicación “A” 6244 que, con vigencia a partir del 1 de julio de 2017, modificó y flexibilizó significativamente todas las normas que reglamentaban la operatoria en el mercado de cambios. Sin embargo, mantuvieron su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos y relevamientos, entre ellos, el “*Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos del sector financiero y privado no financiero*” y el “*Relevamiento de inversiones directas*”, que, mediante la Comunicación “A” 6401 del 26 de diciembre de 2017, fueron reemplazados por el “*Relevamiento de Activos y Pasivos Externos*”.

La Comunicación “A” 6037 establece, entre otras cosas:

- El principio de un mercado único y libre de cambios. De acuerdo con el punto 1.1 de la citada comunicación “Todas las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades podrán operar libremente en el mercado de cambios”.
- La obligación de llevar a cabo operaciones cambiarias a través de entidades autorizadas se mantiene.

- El horario de funcionamiento del MULC se elimina.
- La obligación de los residentes de cumplimentar el “Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos” (Comunicación “A” 3602 y complementarias) y el “Relevamiento de inversiones directas” (Comunicación “A” 4237 y complementarias), incluso cuando no se haya producido un ingreso de fondos al mercado de cambios y/o no se prevea acceder en el futuro al mismo por las operaciones que corresponde declarar, se mantiene.

Todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto N° 616/05, el ingreso de divisas de operaciones de exportaciones de bienes y los seguimientos asociados a dicho ingreso fueron reemplazadas por las disposiciones contenidas en la Comunicación “A” 6244. Las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos se mantienen vigentes.

A través del artículo 188 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 27/2018 se ha sustituido el artículo 1 del decreto 260/2002, estableciéndose un mercado libre de cambios por el cual se cursarán las operaciones de cambio realizadas por entidades financieras y demás personas autorizadas por el BCRA para dedicarse de manera permanente o habitual al comercio de la compra y venta de monedas y billetes extranjeros, oro amonedado o en barra de buena entrega, cheques de viajero, giros, transferencias u operaciones análogas en moneda extranjera. De este modo, se suprime el MULC a través del cual debían cursarse todas las operaciones de cambio de divisas extranjeras, a fin de generar un mercado de cambios eficiente y competitivo, que provea soluciones a quienes necesitan realizar operaciones de cambio de manera segura y accesible.

En dicho sentido, Plaza Logística no puede asegurar que en el futuro no se implementarán nuevas restricciones sobre el MULC y las operaciones de cambio en divisas extranjeras en general pudiendo limitar la disponibilidad de crédito internacional, afectando adversamente la economía argentina, como a su vez, la situación financiera y los resultados de las operaciones de Plaza Logística

Para un detalle de normativa cambiaria al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a la normativa mencionada, junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio *web* del Ministerio de Hacienda de la Nación, <http://www.economia.gob.ar> o en el sitio *web* del BCRA, <http://www.bcra.gov.ar>, según corresponda.

CAPÍTULO XVI - CARGA TRIBUTARIA

El siguiente es un resumen general de ciertas consecuencias impositivas de Argentina relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. La descripción se incluye para fines de información general únicamente y se basa en las leyes y reglamentaciones impositivas argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto. Asimismo, esta descripción no incluye todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. Si bien consideramos que esta descripción es una interpretación razonable de las leyes y reglamentaciones argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto, no podemos asegurar que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos.

Oferta Pública y exenciones impositivas

La Ley de Obligaciones Negociables establece –entre otras condiciones para hacer efectivo el tratamiento impositivo preferencial previsto en dicha ley- que las obligaciones negociables deben ser colocadas por oferta pública autorizada por la CNV de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Impuesto a las Ganancias

Intereses

Excepto por lo dispuesto en contrario en el presente, los pagos de intereses sobre las Obligaciones Negociables estarán exentos del impuesto a las ganancias (“Impuesto a las Ganancias”) argentino en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables (la “Exención del Artículo 36”), en la medida que se emitan en cumplimiento de lo dispuesto en dicha ley y satisfagan los requisitos de exención allí dispuestos. De conformidad con el Artículo 36 de dicha ley, los intereses pagados sobre obligaciones negociables estarán exentos del impuesto a las ganancias en la medida que se cumplan los siguientes requisitos y condiciones (los “Requisitos y Condiciones de Exención”):

- (i) se trate de obligaciones negociables que sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV, en cumplimiento de la Ley de Mercados de Capitales y las Normas de la CNV;
- (ii) los fondos a obtener mediante la colocación de las Obligaciones Negociables deberán ser utilizados por Plaza Logística para: (i) inversiones en activos físicos situados en Argentina, (ii) la integración de capital de trabajo en Argentina, (iii) la refinanciación de pasivos y/o (iv) la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a Plaza Logística siempre que los fondos derivados de la misma se apliquen a los destinos antes especificados; y
- (iii) Plaza Logística deberá acreditar ante la CNV, en el tiempo y forma que determinen las reglamentaciones aplicables, que los fondos obtenidos de la oferta de las Obligaciones Negociables fueron utilizados para cualquiera de los fines descriptos en el apartado (ii) precedente.

Las Normas de la CNV establecen ciertas condiciones y requisitos con respecto a la colocación pública de obligaciones negociables. Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos que hubiera correspondido a los tenedores. En tal caso, Plaza Logística debería tributar, en concepto de Impuesto a las Ganancias, la tasa máxima (35%) prevista en el artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de la renta devengada a favor de los inversores. Plaza Logística intentará cumplir con los Requisitos y Condiciones de Exención. La AFIP reglamentó mediante la Resolución General N° 1516/2003, modificada por la Resolución General N°1578/2003, el mecanismo de ingreso del Impuesto a las Ganancias por parte de la emisora en el supuesto en que se entienda incumplido alguno de los requisitos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

El Decreto N° 1.076/92, con sus modificaciones en virtud del Decreto No. 1.157/92, ambos ratificados por Ley N° 24.307 (el “Decreto”), derogó la Exención del Artículo 36 en relación con los tenedores de obligaciones negociables sujetos a las normas de ajuste impositivo por inflación conforme al Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias de Argentina (en general, sociedades anónimas, las sociedades en comandita por acciones, las sociedades de responsabilidad limitada, las sociedades en comandita simple, las asociaciones civiles y fundaciones, las entidades y organismos a que se refiere el Artículo 1 de la Ley N° 22.016, los fideicomisos constituidos conforme las disposiciones de la Ley N° 24.441 -excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepción que no es aplicable en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea beneficiario del exterior-, los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del Artículo 1 de la Ley N° 24.083, toda otra clase de sociedades o empresas unipersonales constituidas en el país, los comisionistas, rematadores, consignatarios y demás auxiliares de comercio no

incluidos expresamente en la cuarta categoría del Impuesto a las Ganancias (“Entidades Argentinas”). Como resultado, las Entidades Argentinas estarán sujetas al Impuesto a las Ganancias sobre los intereses que surgen de las Obligaciones Negociables.

Los intereses pagados a las Entidades Argentinas (que no sean entidades financieras según la ley 21.526) están sujetos, en general, a una retención equivalente al 35% del monto de los intereses pagados. Dicha retención debería computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a ser integrado por dichos tenedores.

Por lo tanto, la exención establecida en virtud del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables es aplicable solamente a (i) personas físicas (incluidas sucesiones indivisas) residentes en Argentina, y (ii) beneficiarios extranjeros (sea personas físicas o jurídicas).

Ganancias de Capital

En la medida que se cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención, las personas físicas y sucesiones indivisas residentes y radicadas en Argentina y los beneficiarios del exterior sin un establecimiento permanente en el país se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias con respecto a ganancias de capital derivadas de la venta u otra forma de disposición de las Obligaciones Negociables.

Los beneficiarios del exterior (de acuerdo con el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incluyendo personas físicas, sucesiones indivisas o sociedades residentes en el exterior que no tengan un establecimiento estable en Argentina) (los “Beneficiarios del Exterior”) no están sujetos a las disposiciones del Artículo 21 de dicha ley o del Artículo 106 de la Ley N° 11.683 (t.o. 1998 y sus modificatorias) que establece que las excepciones otorgadas en Argentina no son aplicables si implican la transferencia de ganancias a autoridades impositivas extranjeras.

Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)

Las personas físicas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en el país y en el exterior-, como así también las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en Argentina, se encuentran obligadas al pago de un impuesto anual sobre los bienes personales situados en el país y en el exterior (tales como las Obligaciones Negociables) respecto de los cuales fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas físicas domiciliadas en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP recae sobre los bienes gravados existentes al 31 de diciembre de cada año cuyo valor en conjunto supere los siguientes montos: (i) para el período fiscal 2016, Ps.800.000; (ii) para el período fiscal 2017, Ps.950.000; (iii) para el período fiscal 2018, Ps. 1.050.000.

En caso de que el valor en conjunto de los bienes existentes al 31 de diciembre exceda las sumas mencionadas en el párrafo anterior, el IBP aplicará exclusivamente sobre los montos que excedan dichas sumas, a una alícuota de: (a) para el período fiscal 2016: 0,75%; (b) para el período fiscal 2017: 0,50%; (c) para el período fiscal 2018 y siguientes: 0,25%.

En cuanto a las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, tales sujetos están alcanzados por el impuesto sobre los bienes sobre el valor de los bienes de su titularidad situados en Argentina a las alícuotas mencionadas anteriormente. No corresponde ingresar el impuesto cuando su importe resulte igual o inferior a Ps. 250,00, y únicamente sobre el monto que exceda dicha suma.

Si bien las Obligaciones Negociables en poder de personas físicas domiciliadas o sucesiones indivisas radicadas fuera de Argentina técnicamente estarían sujetas al IBP, el procedimiento para el cobro de este impuesto no ha sido establecido en la Ley de IBP (Artículos aplicables de la Ley N° 23.966 y sus modificatorias), reglamentada por el Decreto N° 127/96 (y sus modificaciones), en la medida que las Obligaciones Negociables se hallen directamente en poder de dichas personas físicas o sucesiones indivisas en los supuestos en que no exista un sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito. El sistema de “obligado sustituto” establecido en el párrafo primero del Artículo 26 (una persona domiciliada o residente en el país que tenga la tenencia, custodia, depósito o disposición de obligaciones negociables) no se aplica a las Obligaciones Negociables (párrafo tercero del Artículo 26 de la Ley de IBP).

La Ley de IBP establece como presunción legal irrefutable que las obligaciones negociables emitidas por emisores privados argentinos, de titularidad directa de entidades extranjeras que (a) se encuentren domiciliadas en una jurisdicción que no exige que las acciones o títulos privados sean detentados en forma nominativa y (b)

que (i) de conformidad con sus estatutos o la ley aplicable, estén únicamente autorizadas a realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su lugar de constitución y/o (ii) no les esté permitido realizar ciertas actividades autorizadas en sus propios estatutos o por la ley aplicable en su jurisdicción de constitución, se considerarán que son de titularidad de personas físicas o sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país, encontrándose, en consecuencia, sujetas al pago del IBP. En esos casos, la ley impone la obligación de abonar el impuesto a los bienes personales a una alícuota del incrementada en un 100% para el emisor privado argentino (el “Obligado Sustituto”). De conformidad con la Ley de IBP, el Obligado Sustituto está autorizado a obtener el reintegro del importe abonado en la forma antes descripta, incluso reteniendo o ejecutando directamente los bienes que dieron origen a dicho pago.

La presunción legal precedente no se aplica a las siguientes entidades extranjeras que sean titulares directas de títulos valores tal como lo son las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguros; (b) fondos abiertos de inversión; (c) fondos de pensión; y (d) entidades bancarias o financieras cuyas casas matrices estén radicadas en países cuyos bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Basilea.

El Decreto N° 812/96 del 24 de julio de 1996 -decreto reglamentario de la ley del impuesto- establece que la presunción legal antes analizada no se aplicará a las acciones y títulos de deuda privados, tal como es el caso de las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas ubicadas en Argentina o en el extranjero. A fin de garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que la emisora no sea responsable por el IBP como Obligados Sustitutos, según lo establece la Resolución N° 2.151/06 de la AFIP, la emisora debe conservar una copia certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y constancia de que dicha autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año en que corresponda la liquidación del impuesto.

Adicionalmente, la Ley 27.260 establece en su artículo 63 que los contribuyentes que hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias correspondientes a los dos períodos fiscales inmediatos anteriores al período fiscal 2016, y que cumplan con los requisitos del artículo 66 (en general, no poseer deudas con AFIP y no haber adherido al régimen de exteriorización voluntario ni al de regularización de obligaciones tributarias establecidos en la Ley 28.260) gozarán de la exención del impuesto sobre los bienes personales por los periodos fiscales 2016, 2017 y 2018 inclusive.

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El impuesto a la ganancia mínima presunta (el “IGMP”) grava la titularidad de ciertos activos cuyo valor supere \$200.000 al momento del cierre de su ejercicio. Las sociedades constituidas en el país, las asociaciones civiles y fundaciones domiciliadas en Argentina, las empresas o explotaciones unipersonales ubicadas en el país pertenecientes a personas domiciliadas en el mismo, las entidades y organismos a que se refiere el Artículo 1° de la Ley N° 22.016, los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la Ley N° 24.441 (excepto los fideicomisos financieros), los fondos comunes de inversión constituidos en el país no comprendidos en el Artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones, y los establecimientos estables domiciliados o ubicados en el país para el desarrollo de actividades en el país pertenecientes a sujetos del exterior son sujetos pasivos del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Las Obligaciones Negociables de titularidad directa de Entidades Argentinas se incluirán en la base imponible de los tenedores al momento de liquidar el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. Este impuesto se grava a una alícuota equivalente al 1,00% (o 0,20% en el caso de entidades financieras argentinas, de las compañías de seguros sometidas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación y de las sociedades de leasing, cuyo objeto principal sea la dación de bienes en leasing de acuerdo con la Ley N° 25.248 y como actividad secundaria realicen exclusivamente actividades financieras) del valor de los bienes de propiedad de las personas antes mencionadas, incluidas las Obligaciones Negociables, cuyo valor supere en conjunto la suma de Ps. 200.000.

El pago del Impuesto a las Ganancias de un determinado ejercicio fiscal se puede acreditar contra el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta exigible en el mismo ejercicio fiscal. Todo excedente del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta abonado puede computarse como un crédito con respecto al Impuesto a las Ganancias exigible dentro de los diez ejercicios fiscales siguientes.

A efectos del IGMP las obligaciones negociables que coticen en bolsas o mercados se valúan al último valor de negociación a la fecha de cierre del ejercicio. Las obligaciones negociables que no coticen en bolsas o mercados se valúan por su costo, incrementado, de corresponder, con los intereses y diferencias de cambio que se hubieren devengado a la fecha indicada.

Los no residentes no se encuentran sujetos a este impuesto por sus inversiones en las Obligaciones Negociables, sean o no colocadas por oferta pública o privada. Únicamente estarán sujetos a este impuesto si se considera que se trata de establecimientos estables domiciliados o ubicados en el país para el desarrollo de actividades en el país pertenecientes a sujetos del exterior. La tenencia de Obligaciones Negociables no es suficiente para considerar la existencia de un establecimiento permanente.

En virtud de lo dispuesto por la Ley 27.260, el impuesto a la ganancia mínima presunta se deroga para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2019.

Impuesto al Valor Agregado

De conformidad con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, los pagos de intereses sobre obligaciones negociables están exentos del Impuesto al Valor Agregado en la medida que las Obligaciones Negociables se emitan en cumplimiento de los Requisitos y Condiciones de Exención antes descriptos. Esta exención también se extenderá a las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías.

De conformidad con la ley del impuesto al valor agregado, la transferencia de los títulos no está gravada por dicho impuesto aun si no se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención.

Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos aplicables. En este caso, la alícuota aplicable será el 21%, excepto para los casos especiales contemplados por la Ley de Impuesto al Valor Agregado.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (en adelante, el “ICD”) aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N° 21.526, y sus modificaciones (la “Ley de Entidades Financiera”) cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

La alícuota general aplicable tanto para los débitos como los créditos es del 0,6% (de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la Ley N° 25.413). Sin embargo, existen alícuotas reducidas del 0,075% e incrementadas del 1,2%. Las transacciones enumeradas en los puntos (i) y (ii) anteriores están sujetas a una alícuota del 1,2%.

En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, el 34% del impuesto determinado y recibido por el agente de retención sobre los montos depositados en dichas cuentas podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetas a la alícuota del 1,2%, podrán tomar el 17% del impuesto abonado como pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. No existen exenciones que prevean la no aplicación de este impuesto sobre los pagos de intereses y sobre los resultados de las ventas de obligaciones negociables.

Impuesto de Sellos

El Impuesto de Sellos grava los contratos instrumentados en las provincias argentinas o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los contratos instrumentados en una de dichas jurisdicciones o en el exterior, pero que produzcan efectos en otra jurisdicción argentina.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a continuación se describen los aspectos más relevantes del gravamen:

La alícuota general del Impuesto de Sellos será 1% y, en la medida que el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no incluya reglamentaciones especiales, se aplicará sobre una base imponible equivalente al valor económico fijado en cada contrato.

En lo que respecta a las obligaciones negociables, el Artículo 475, inciso 53 del Código Fiscal (t.o. 2017) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables emitidas conforme al régimen de las Leyes N° 23.576 y 23.962 y sus modificatorias están exentos. Esta exención comprende a los aumentos de capital que se realice para la emisión de acciones a entregar por conversión de las obligaciones negociables emitidas en virtud de las leyes mencionadas en el párrafo anterior, como así también, la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen a la emisión, sean anteriores, simultáneas o posteriores a la misma.

El Artículo 475 inciso 50 del Código Fiscal (t.o. 2017) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que están exentos los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar el incremento de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la ley 17.811, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos títulos valores. Esta exención ampara los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos. Asimismo, esta exención no se aplica si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Se recomienda a los potenciales inversores en obligaciones negociables considerar la posibilidad de que se aplique este impuesto en otras jurisdicciones sobre la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables.

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aquellos inversores que realicen actividades en forma habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en cualquier jurisdicción en la cual obtengan sus ingresos por intereses originados en la tenencia de Obligaciones Negociables, o por su venta o transferencia, podrían resultar gravados con este impuesto a tasas que varían de acuerdo con la legislación específica de cada provincia argentina salvo que proceda la aplicación de alguna exención. Ciertas jurisdicciones como la Provincia de Santa Fe, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires eximen los intereses, actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia sobre las obligaciones negociables emitidas bajo la Ley de Obligaciones Negociables cuando estuvieran exentas del impuesto a las ganancias (es decir, se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones).

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias

Distintos fiscos provinciales (por ejemplo, Santa Fe, Buenos Aires, Corrientes, Córdoba, Tucumán, Provincia de Buenos Aires, Salta, etcétera) han establecido regímenes de percepción del impuesto sobre los ingresos brutos que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Estos regímenes se aplican, en general, a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción.

Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos con un rango entre 0,01% y 6%.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del impuesto sobre los ingresos brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Tasa de Justicia

En caso de que sea necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables, se gravará la correspondiente tasa de justicia (actualmente del 3% en la Ciudad de Buenos Aires) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales de Argentina con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones de baja o nula tributación

De acuerdo con la presunción legal establecida en el Artículo 18.1 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países de baja o nula tributación (o países no incluidos dentro del listado de Países Cooperadores publicados en el sitio web de la AFIP) se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota del 35% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación.
- (ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Mediante el Decreto N° 589/2013, publicado el 30/5/2013 en el Boletín Oficial, se eliminó el listado de jurisdicciones de baja o nula tributación que regía desde noviembre de 2000 en el Decreto Reglamentario 1344/1998. Este Decreto abandona el sistema de lista negra y lo reemplaza por uno de lista blanca que incluirá a las jurisdicciones o regímenes especiales que se consideran cooperadores a los fines de la transparencia fiscal. Toda referencia a “países de baja o nula tributación” deberá entenderse efectuada a países no considerados “cooperadores a los fines de la transparencia fiscal”.

Asimismo, establece que serán considerados países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el Gobierno de la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia.

La condición de “país cooperador” quedará sin efecto cuando los convenios sean denunciados, dejen de tener aplicación o cuando, pese a la plena aplicación de los convenios, se verifique la falta de intercambio efectivo de información entre los países. La consideración como país cooperador podrá ser reconocida también en la medida en que el país respectivo haya iniciado con el Gobierno Argentino las negociaciones para suscribir alguno de los convenios de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplio.

La lista blanca es elaborada y actualizada por la AFIP y se encuentra publicada en su sitio web.

EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.

CAPÍTULO XVII - DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN

Los documentos relativos al Programa podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1006AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>) y en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar), sección “Información Financiera”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables.

La Emisora entregará copias de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Ramiro Molina, dirección de e-mail ir@plazalogistica.com.ar, teléfono +5411 5236 1010.



EMISORA

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.R.L.

Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



ASESORES LEGALES

Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados

Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina