

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L



**MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES, RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA	3
1. CONTEXTO DEL MERCADO	3
2. PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL EJERCICIO 2019	4
3. RESULTADO ECONÓMICO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	8
4. SUSTENTABILIDAD.....	15
5. GOBIERNO SOCIETARIO	17
6. OTROS.....	17
ANEXO I – INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO.....	19
ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA	37
RESEÑA INFORMATIVA	124
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12 DEL CAPÍTULO III, TÍTULO IV DEL TO 2013 DE LA CNV	134

MEMORIA

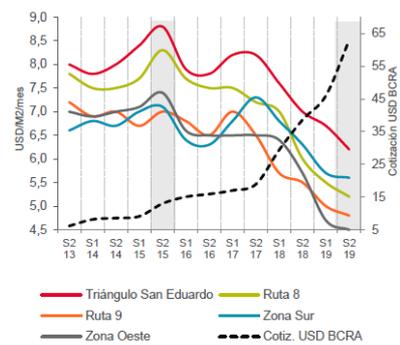
Información no cubierta por el informe del auditor

1. Contexto del mercado

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

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

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



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

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

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



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (')	NUMERO DE CENTROS LOGISTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RAIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (ARS / M ² / MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD / M ² / MES)
Triángulo San Eduardo	976.677	27	104.858	10,7%	26.698	66.228	275.000	\$390,60	\$6,20
Ruta 8	208.881	6	29.000	14%	29.178	0,00	154.737	\$327,60	\$5,20
Ruta 9	239.195	13	59.335	24,8%	- 31.759	58.850	15.000	\$302,40	\$4,80
ZONA NORTE	1.424.753	46	193.193	13,6%	24.117	125.078	444.737	\$352,80	\$5,60
Zona Sur	688.810	19	166.243	24,1%	26.417	43.512	167.240	\$352,80	\$5,60
Zona Oeste	64.000	4	5.045	7,9%	0,00	70.000	170.000	\$283,50	\$4,50
TOTAL	2.177.563	69	364.481	16,7%	50.534	238.590	781.977	\$352,50	\$5,60

2. Principales acontecimientos del Ejercicio 2019

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

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

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

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

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

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

Concesiones de tierra

Plaza Mercado:

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

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

Financiamiento

Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”¹)

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

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

Con fecha 12 de septiembre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por veinte millones de dólares estadounidenses (USD 20.000.000) con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables es del 5,16% fija anual.

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

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

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

Préstamos con partes relacionadas:

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

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

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

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

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

Bono Verde:

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

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

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

por revaluación de UVAs por 668 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 452 millones, 292 millones por el resultado del descuento a valor actual en su mayoría sobre los saldos de IVA Crédito Fiscal debido principalmente al aumento en las tasas de descuento de 71% en 2017 a 79% en 2018, mayores comisiones sobre el mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, parcialmente compensados por mayores ganancias por 96 millones por inversiones transitorias de liquidez (LEBACs), menores intereses sobre deudas financieras por 35 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 33 millones con respecto al ejercicio anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Datos estadísticos:

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

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

(2) Expresado en m² desarrollables

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

Índices comparativos con ejercicios anteriores:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sustentabilidad

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

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

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

Aspecto medioambiental:

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

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

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

Certificaciones y adopción de estándares internacionales

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

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

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

Aspecto Social:

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

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

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

Aspecto Gobierno Corporativo:

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

Los documentos principales del Programa de Integridad son:

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

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

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

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

5. Gobierno societario

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

6. Otros

Reserva Especial

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

ANEXO I – Informe sobre el Código de Gobierno Societario

Se hace mención que Plaza Logística S.R.L. es una Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía” o la “Sociedad”). Sin perjuicio de ello, y a los efectos de facilitar la lectura del reporte del código de gobierno societario se mantendrá la terminología contenida en el Anexo III, del Título IV de las Normas de la CNV (T.O. 2013) (el “Anexo III”) que se refiere a sociedades anónimas; por lo tanto, cada vez que se haga mención a las palabras que se detallan a continuación, se deberá entender que las mismas hacen referencia al siguiente significado:

Significado asignado en el Anexo III	Significado a ser atribuido en el presente
Accionista/s	Socio/s
Acción/es	Cuota/s
Asamblea	Reunión de Socios
Director/es	Gerente/s
Directorio	Gerencia
Estatuto Social	Contrato Social
Presidente	Gerente Representante
Gerencia	Línea jerárquica del management (no órgano de administración de SRL)

ANEXO IV | CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO RG CNV N° 797-2019

A. LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS

- I. La Compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la Compañía. El Directorio es el guardián de la Compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la Compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la Compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la Compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la Compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el Directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio de la Compañía promueve entre los empleados, funcionarios, agentes, proveedores, y clientes su misión, visión y valores con el propósito de garantizar una cultura ética y con base en valores en los ámbitos relacionados al ejercicio de su actividad. Como resultado de este compromiso, la Compañía desarrolla comuna serie de programas, los cuales son diseñados por el Directorio e implementados por la gerencia de Recursos Humanos que permiten comunicar y promover la cultura ética entre quienes integran la organización y aquellos con quienes se relaciona. En correspondencia con lo mencionado anteriormente, desde el año 2017 el Directorio ha aprobado y desarrollado un Programa de Integridad en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere.

El Programa de Integridad se compone por una serie de documentos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente² aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de la misión, visión y los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con capacitaciones constantes, un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento, y un equipo altamente capacitado en el desarrollo de políticas ambientales y el fomento del compromiso social. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus socios de negocio, como a su vez, con el propósito de fortalecer el lazo con la comunidad desarrollando políticas de inclusión, generación de empleo y valor agregado, todo ello, dando relevancia al cuidado del medioambiente, cumplimentando para ello, muchas de las normas internacionales más estrictas.

Con relación a sus colaboradores, y en lo que al Programa de Integridad respecta, el Directorio contempla capacitaciones en *Compliance* de la que participan todos los empleados de la Compañía. Estas capacitaciones se realizan con periodicidad anual. Asimismo, se incluye en el proceso de Inducción para nuevos empleados, la capacitación en el Programa de Integridad.

Con relación a sus socios de negocio, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* para sus proveedores más significativos y solicita su conformidad con el Código de Conducta de Socios de Negocio, documento en el que la Compañía explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de sus proveedores en relación con lo que considera los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas.

Por último, para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Compañía a través del Directorio pone a disposición de empleados, proveedores y terceros una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web, en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocio, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia.

2. El Directorio fija la estrategia general de la Compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la

² Por normativa vigente se refiere a las regulaciones nacionales e internacionales aplicables al negocio de la Compañía y contempla, como mínimo (y sin exhaustividad), el cumplimiento de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas y de la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América.

utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la Compañía y todos sus accionistas.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio ha implementado un sistema de planificación —mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas— y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Compañía, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general. El Directorio define los objetivos de las áreas y da seguimiento al desempeño a través de procesos de Evaluación de Desempeño. Asimismo, a través de un Sistema de Gestión Integrado (SGI) el Directorio revisa y supervisa la implementación de los mismos y las principales acciones correctivas necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos.

En relación con la gestión de los factores ambientales, sociales y de gobierno societario, la Compañía define una serie de iniciativas a través de las cuales promueve la gestión de estos factores de modo integral y alineado a la estrategia del negocio. La Compañía cuenta con un área de Sustentabilidad y define objetivos para cada uno de los aspectos mencionados (ambiental, social y de gobierno societario) considerando las expectativas de los grupos de interés con los que la Compañía se relaciona. Para garantizar el cumplimiento y actuar en base a la mejora continua, la Compañía define una serie de indicadores, los cuales se revisan en las Auditorías Internas del Sistema de Gestión Integrado (SGI) con periodicidad anual.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio ha diseñado sistemas de control interno con línea de reportes claras entre los empleados. La gerencia debe elaborar y elevar al Directorio periódicamente informes que permiten monitorear la gestión de la gerencia. Los sistemas de control existentes en la Compañía permiten que el Directorio reciba pedidos de mejoras o cambios dentro de la empresa. Cada gerente es responsable dentro de su área de establecer un sistema de control interno. El Directorio ha implementado políticas que permiten evaluar la gestión del gerente general y de la gerencia. A su vez, el Directorio eleva informes y reportes al directorio de los accionistas indirectos, con la finalidad de evaluar el rendimiento y gestión del gerente general y de los directores ejecutivos.

Asimismo, el Directorio ha aprobado e implementado un Código de Ética el cual es mantenido y observado diariamente por la Compañía y sus miembros y que contempla, entre otros, políticas referidas al control interno de la Compañía y a la prevención de fraudes. Con relación a lo anterior, el Directorio de forma conjunta con la gerencia de primera línea de la Compañía, han fijado metas y objetivos que son revisados periódicamente, con la finalidad de analizar la capacidad de ejecución e implementación del Código de Ética de la Compañía.

A su vez, el Directorio recibe, si las hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno, especialmente sobre reportes financieros y no financieros, como así también información sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la Compañía o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Compañía, todo ello, utilizado a su vez para garantizar la correcta implementación del Programa de Integridad y de sus objetivos.

Finalmente, la Compañía ha desarrollado y continúa desarrollando controles y líneas de reporte operadas por terceros independientes, a los fines de lograr cambios y mejoras en sus procesos de control interno, todo ello acorde a los principios y guías de mejores prácticas implementadas en la República Argentina.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña y aprueba las estructuras y políticas de gobierno societario, que tiene su sustento en la interacción de la normativa vigente en materia de gobierno societario dictada por la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y los demás mercados autorregulados en los que la Compañía cotiza o negocia sus valores negociables, coordinando la relación entre inversores, la gerencia, el Directorio y el propio funcionamiento de la Compañía, y analizando constantemente la evolución de la Compañía y de sus negocios. Asimismo, es el Directorio el encargado de llevar adelante su implementación, de proponer e introducir los cambios que estimen pertinentes teniendo en miras la normativa de CNV y demás mercados en los que la Compañía negocia sus valores negociables y los resultados de la implementación de tales políticas de gobierno.

En virtud de la actual envergadura de la Compañía, la misma no ha creado comités específicos para la implementación de prácticas, procesos y estructuras de gobierno societario, sin perjuicio de ello, en la práctica, el Directorio ha designado a uno de sus directores ejecutivos con responsabilidades asimilables a la implementación de un sistema de buen gobierno societario, que incluye entre sus funciones coordinar la relación de la Compañía con inversores, gerencia y Directorio.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio define roles y responsabilidades para el correcto desarrollo de las actividades asociadas al negocio y sus integrantes ejercen su función en pos de promover los objetivos del negocio, teniendo en especial consideración los conocimientos, la experiencia y las condiciones de integridad personal y reputación de los integrantes del Directorio de la Compañía.

Los Directores de la Compañía celebran de forma periódica reuniones de actualización relativa al estado de los negocios de la Compañía, donde se resuelven las decisiones a adoptar en el corto, mediano y largo plazo, en base a información especialmente preparada a tales fines por los Directores ejecutivos y la gerencia de primera línea. Asimismo, las decisiones estratégicas, así como los actos jurídicos materiales en la marcha de los negocios de la Compañía son tratados y resueltos por el Directorio, contando para ello con información previamente preparada por la gerencia. Las reuniones de Directorio cuentan con asistencia perfecta (salvo algún caso de ausencia ocasional debidamente justificada) de la totalidad de sus miembros, así como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora. El estatuto de la Compañía, así como la ley general de sociedades, gobiernan y regulan el funcionamiento del Directorio. La Compañía se encuentra analizando la conveniencia y/o necesidad de implementar un reglamento relativo al funcionamiento del Directorio.

B. LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

PRINCIPIOS

- VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la Compañía.
- VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

Grado de cumplimiento: Total

El Contrato Social de la Compañía, que está organizada como una sociedad de responsabilidad limitada, establece la designación de un Gerente Representante, con funciones asimilables a las de un Presidente de Directorio. El Gerente Representante es a su vez el gerente general de la Compañía. La Compañía garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de administración con una antelación prudencial suficiente. La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias a las reuniones de Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a los puntos del orden del día en cada una de tales reuniones, es responsabilidad del Gerente Representante. La gerencia general, así como las demás gerencias se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para que estos puedan realizar las consultas y pedidos de información que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio, las cuales son tomadas en consideración a la hora de preparar el orden del día, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

Grado de cumplimiento: Total

Tanto el Presidente como los restantes miembros del Directorio se ocupan de velar por el correcto funcionamiento de dicho órgano de administración, el desempeño de sus miembros y de la gerencia de primera línea de la Compañía aprobando procesos de evaluación para los Directores ejecutivos, la gerencia de primera línea, como a su vez la política de Recursos Humanos de la Compañía. De tal manera, tienen a su cargo la elección, evaluación y remuneración de los Directores ejecutivos y de la gerencia de primera línea. El Directorio está evaluando la conveniencia y necesidad de implementar un reglamento para el funcionamiento del Directorio, que regularía, entre otras cosas, el proceso de evaluación del Directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio funciona dentro de un ambiente de trabajo positivo y constructivo, donde cualquiera de los miembros puede sugerir cambios o mejoras en su funcionamiento. El Presidente fomenta el intercambio constructivo de opiniones entre sus miembros. La Compañía cuenta con un plan de capacitación diagramado e implementado por la gerencia de Recursos Humanos del cual participan las gerencias, y los directores ejecutivos que integran el Directorio. Los directores no ejecutivos participan por su cuenta de programas de capacitación. El Directorio se encuentra evaluando la conveniencia de ofrecer distintas actividades de capacitación a los directores no ejecutivos.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no cuenta actualmente con un rol de Secretaría Corporativa. Sin perjuicio de ello, este rol es llevado a cabo por un Director ejecutivo, Sr. Ramiro Molina, con el apoyo de los Asesores legales externos de la Compañía, estudio Fiorito, Murray, & Díaz Cordero Abogados. De esta forma la Compañía garantiza la relación entre Accionistas, la gerencia de primera línea y estructuras de gobierno de modo periódico, desarrollando reuniones informativas, suministro de información de forma habitual al Directorio, la gerencia de primera línea y a los Accionistas.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un de un plan de sucesión para el gerente general de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio tiene dentro de sus funciones la selección, desarrollo y retención del liderazgo a los fines de asegurar un plan de sucesión en caso de vacantes en puestos gerenciales en la Compañía, todo ello en conjunto con la gerencia de Recursos Humanos manteniendo actualizados los descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada cargo, y así evitar ausencia de liderazgos que pudieran causar daños operativos a la Compañía. Asimismo, la Compañía potencia a que todos sus empleados desarrollen habilidades interdisciplinarias como equipo, para poder suplirse momentáneamente. Si bien los Directores y la gerencia de primera línea no cuentan con edades en las cuales sea previsible su retiro o jubilación, la Compañía trabajará en el desarrollo de los planes de sucesión y contemplará la participación de los miembros del Directorio y de la gerencia de primera línea en el desarrollo y aprobación del mismo.

C. COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la Compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Grado de cumplimiento: Parcial

A la fecha la Compañía solo ha emitido títulos de deuda en el mercado de capitales, y por tanto no está obligada a contar con directores independientes. Teniendo en cuenta la envergadura de la Compañía, el nivel de profesionalismo, y los sistemas de control interno y externo, se considera que la Compañía cuenta con herramientas suficientes para desarrollar un eficiente gobierno corporativo, aún sin directores independientes. De todas maneras, la Compañía analizará la posibilidad de incorporar en el futuro algún director independiente.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

Grado de cumplimiento: Parcial

La Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, sin perjuicio de lo cual las funciones a cargo de este, y de acuerdo al alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de la Gerencia de Recursos Humanos y los gerentes de primera línea en cada caso particular. De todas maneras, la Compañía evaluará la conveniencia de designar un Comité de Nominaciones en un futuro.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la dimensión y envergadura de la Compañía, ésta no cuenta actualmente con un Comité de Nominaciones. De todas maneras, el Directorio y la gerencia de Recursos Humanos se encuentran trabajando en un plan de sucesión que guíe el proceso de selección de vacantes que pudieran generarse en el Directorio o puestos gerenciales en la Compañía. Asimismo, el Directorio analizará la conveniencia de la creación de un comité a tales fines, y en su defecto, delegará en éste el desarrollo de una matriz que identifique los aspectos esenciales para futuras designaciones de miembros del Directorio.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.

Grado de cumplimiento: Parcial

La Compañía garantiza, a través de la función de los actuales miembros del Directorio, la correcta orientación para sus nuevos miembros electos. De considerarlo necesario, la Compañía trabajará en la formalización de este proceso en el futuro.

Respecto a los Directores y miembros no ejecutivos, la Compañía desarrolla procesos documentados de Inducción para sus nuevos miembros, mediante los cuales garantiza la comprensión de los principales aspectos a nivel Compañía y en particular, en relación a la función a la cual se incorpora, sea a nivel del Directorio o en gerencias de primera línea.

D. REMUNERACIÓN

PRINCIPIOS

- XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia -liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la Compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no cuenta con un Comité de Remuneraciones. El Directorio es quien aprueba la política de Recursos Humanos de la Compañía y es quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea, garantizando parámetros objetivos en materia de remuneraciones teniendo cuenta factores como rol a desempeñar, dedicación y experiencia. Los miembros del Directorio no reciben remuneración significativa por la situación de cada uno de ellos. Los Directores ejecutivos perciben remuneración por las tareas técnico administrativas prestadas a la Compañía.

16.El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Grado de cumplimiento: Parcial

Como se menciona en el punto anterior, considerando la envergadura de su negocio, la Compañía no cuenta con un Comité de Remuneraciones. El Directorio es quien aprueba la política de Recursos Humanos de la Compañía junto a la gerencia de Recursos Humanos, y quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de la gerencia de primera línea y al hacerlo considera el cumplimiento de objetivos, desempeño, entre otros. Los Directores ejecutivos son remunerados en relación a sus tareas técnico – administrativos, mientras que los Directores no ejecutivos no reciben remuneración sustancial, de acuerdo a su relación con la Compañía.

E. AMBIENTE DE CONTROL

PRINCIPIOS

- XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la Compañía y de sus reportes financieros.
- XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la Compañía hacia sus objetivos estratégicos.
- XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la Compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la Compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
- XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.
- XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Grado de cumplimiento: Total

Durante el año 2015, en el marco del proceso de Certificación de las Normas ISO 9001³, 14001⁴ y OHSAS 18001⁵, la Compañía implementó su primer análisis de riesgos empresariales y definió los roles, alcance y responsabilidad en el proceso de gestión de riesgos. A partir del año 2017, la Compañía desarrolló un Programa de Integridad con el propósito de reforzar su compromiso y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y de las mejores prácticas corporativas. En el marco de la implementación de este proceso, la Compañía incorporó mejores prácticas en la gestión de riesgos empresariales, que le permiten: (i) identificar de modo transversal los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el negocio, (ii) reconocer los principales grupos de interés que pueden verse afectados por, o afectar, el desarrollo del negocio, y (iii) definir los controles a implementar, con el propósito de garantizar la sostenibilidad de la Compañía en el largo plazo.

En el proceso de gestión de riesgos la Compañía considera el contexto amplio de la organización, los riesgos inherentes al negocio y las obligaciones de *Compliance*. Asimismo, define las diferentes categorías de riesgos: (i) Riesgo de *Compliance*, (ii) Riesgos de Negocio y (iii) Riesgos de

³ ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad

⁴ ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental

⁵ OHSAS 18001 Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo reemplazada a partir de noviembre 2019 por ISO 45001 Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional

Sustentabilidad, lo que permite tener un alto grado de conocimiento sobre los riesgos a considerar.

Los riesgos detectados se analizan en el ámbito de las Reuniones de Directorio junto a los gerentes de primera línea, considerando especialmente: (a) cuestiones regulatorias que puedan tener un impacto material en la Compañía, (b) las políticas de seguros y coberturas de riesgos asegurables, (c) la asignación de las responsabilidades en cuestiones ambientales y remediación, (d) cuestiones de las que pueden derivar interpretaciones controvertidas, y que puedan tener un impacto material en la Compañía y (e) la actualización de las políticas vinculadas con riesgos cambiarios y su aplicación.

Todos los temas sometidos a consideración del Directorio cuentan con un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas. Para ello, cada área responsable emite y remite al Directorio y a la gerencia de primera línea, en caso de ser pertinente, su análisis y opinión sobre el ámbito que le compete, a los fines de contemplar todos los riesgos asociados a la decisión, considerando el nivel de riesgo aceptable por la Compañía. Si bien no existe una designación formal de un comité de riesgos, en la práctica, los dos directores ejecutivos tienen a su cargo el área y desempeñan las funciones inherentes a un comité de riesgos.

En lo que refiere al seguimiento y revisión del proceso, la Compañía actualiza con periodicidad anual la evaluación de riesgos y de ser necesario, al momento de detectar/surgir un nuevo evento que requiera tratamiento.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Grado de cumplimiento: Parcial

Si bien debido a la envergadura de la Compañía, está aún no cuenta con controles de auditoría interna totalmente desarrollados, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en el marco del Sistema de Gestión Integrado (SGI). El SGI tiene la responsabilidad de implementar el Sistema de Calidad, Medioambiente y Seguridad y Salud de los trabajadores según los estándares establecidos por las Normas ISO 9001, 14001 y 45001. Su función involucra la realización de auditorías a las distintas áreas de la Compañía en pos de garantizar el control interno de los procesos. En relación con la gestión de riesgos, el SGI cumple un rol central canalizando los lineamientos definidos por el Directorio y la gerencia de primera línea de la Compañía y vela por el cumplimiento de las acciones correctivas identificadas. La Compañía evaluará la necesidad y conveniencia de fortalecer los procesos de auditoría interna, y la conformación, según corresponda de un Comité de Auditoría.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

Grado de cumplimiento: Parcial

En consonancia a lo informado en el acápite 18, la Compañía se encuentra analizando la posibilidad de fortalecer los procesos de auditoría interna, y, en su caso, la conformación según corresponda, de un Comité de Auditoría.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

Grado de cumplimiento: Parcial

Actualmente la Compañía se encuentra analizando la conveniencia y necesidad de crear un Comité de Auditoría con su respectivo reglamento, a los fines de analizar la integridad y fiabilidad de los estados financieros de la Compañía, así como la supervisión de los sistemas de control interno y la calidad de los reportes financieros elaborados por el Directorio y la gerencia de primera línea. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna en el marco de la implementación del Sistema de Gestión Integral (SGI), el cual considera cumple las funciones necesarias teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza de sus operaciones y riesgos propios del negocio.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Grado de cumplimiento: Parcial

Acorde fuera anticipado en el acápite 20, la Compañía se encuentra analizando la conveniencia de la conformación de un Comité de Auditoría, organismo que eventualmente tendrá a su cargo recomendar al Directorio y a la Asamblea respecto a las propuestas relativas a la designación del auditor externo, y una vez designados estos, la supervisión de su desempeño, especialmente en cuanto a la calidad del servicio que presta. La Compañía se somete a auditorías externas anuales, y a revisiones limitadas trimestrales de manera ininterrumpida, desde hace más de diez años. Asimismo, el equipo de auditoría externa se conforma por una de las denominadas "Big Four" global. En relación con la gestión del negocio en términos generales, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna en el marco de la implementación del Sistema de Gestión Integral (SGI), el cual se considera cumple con las funciones necesarias teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza de sus operaciones y riesgos propios del negocio.

F. ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

PRINCIPIOS

- XVII.** El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII.** El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la Compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la Compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la Compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

En el marco del desarrollo e implementación de sus iniciativas de Compliance, el Directorio aprobó en el año 2017 un Programa de Integridad, siendo sus documentos principales la Política Anticorrupción y el Código de Ética. El Código de Ética se dirige a empleados de la Compañía y en él se explicitan los lineamientos éticos y la expectativa de la Compañía en relación con la conducta esperada de parte de ellos. Este documento contempla diversos aspectos y temas que se consideran indispensables para generar y promover un ámbito de trabajo con base en el respeto, la integridad y la ética. El Código de Ética se comunica a todos los integrantes de la Compañía, en sus diferentes jerarquías y se solicita a los mismos, la adhesión, comprensión y firma de este documento. Asimismo, se encuentra disponible en su versión vigente en el sitio web de la Compañía y en el portal de documentación que la Compañía utiliza, siendo comunicada cada versión posterior y/o modificación realizada.

Asimismo, con relación a sus socios de negocio, la Compañía diseña e implementa un Código de Conducta de Socios de Negocio, en el que se exponen los principales lineamientos a los que la Compañía adhiere. Este Código de Conducta se aplica a los proveedores, clientes y terceros más significativos solicitando su conformidad con el mismo.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e

intermediarios.

Grado de cumplimiento: Total

A partir del año 2017, el Directorio diseña e implementa un Programa de Integridad en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere.

El Programa de Integridad se compone por una serie de documentos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente⁶ aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus socios de negocio.

Con relación a sus colaboradores, el Directorio contempla un plan de capacitación en *Compliance* del cual participan todos los empleados de la Compañía. Las capacitaciones se realizan con periodicidad anual. Asimismo, se incluye en el proceso de Inducción para nuevos empleados la capacitación al Programa de Integridad.

Con relación a sus socios de negocio, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* el cual se aplica a sus proveedores más significativos. Este proceso tiene por objetivo garantizar la integridad en las relaciones comerciales y evitar generar vínculos con organizaciones/personas que no se encuentren alineadas con los principios y estándares con los que cumple la Compañía. El proceso de *Due Diligence* involucra la conformidad y adhesión por parte de los socios de negocio de los lineamientos éticos definidos, así como el respeto y promoción de los mismos en su propia cadena valor.

Con el objetivo de promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos por la Compañía, y garantizar la consolidación de una cultura corporativa con base en la ética, la Compañía pone a disposición de empleados, proveedores y terceros una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa a la Compañía y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. Asimismo, la Compañía manifiesta en su Código de Ética la adopción de una política de no represalia. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web, en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocio, un apartado con acceso directo a los canales de denuncia. Asimismo, genera una serie de procedimientos en los que se detalla el funcionamiento de los canales de denuncias, los lineamientos principales que guían la investigación de los reportes recibidos y el proceso de decisión correspondiente a la implementación de sanciones en los casos que corresponda. Estos procedimientos se comunican a todos los empleados de la Compañía y se encuentran a disposición en el portal interno que la Compañía utiliza.

En relación con la gestión de riesgos, la Compañía ha estado trabajando en el desarrollo de un Manual de Gestión de Riesgos, en el cual se explicita el proceso asociado. Asimismo, incorpora en su análisis, los riesgos relacionados a *Compliance*, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley

⁶ Por normativa vigente se refiere a las regulaciones nacionales e internacionales aplicables al negocio de la Compañía y contempla, como mínimo (y sin exhaustividad), el cumplimiento de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas y de la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América.

27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas y en la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América.

En lo que respecta al seguimiento y monitoreo de los procesos relacionados al Programa de Integridad, la Compañía revisa con periodicidad anual los documentos y realiza la actualización de contenido siempre que sea necesario.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la Compañía o sólo a ciertos inversores.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio establece un Programa de Integridad a través del cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que adhiere la Compañía. Para garantizar la correcta comunicación de acciones que puedan considerarse contrarias a los lineamientos establecidos, la Compañía pone a disposición de empleados, proveedores y terceros con quienes se relaciona una serie de canales de denuncia a los que denomina Línea Ética. La Línea Ética es administrada por una firma independiente, y su existencia y funcionamiento es debidamente comunicada a las partes interesadas a través de la publicación en el sitio web de la Compañía y su mención en los documentos Código de Ética y Código de Conducta de Socios de Negocio.

Para garantizar una cultura ética y evitar potenciales conflictos de interés, la Compañía implementa en sus relaciones comerciales un proceso de *Due Diligence* mediante el cual se analiza la situación a nivel legal crediticio y de cumplimiento de estándares internacionales de aquellos con quienes la Compañía se relaciona. Este proceso de *Due Diligence* se aplica a todos aquellos socios de negocio que cumplen los criterios de riesgo definidos por la Compañía, y requiere de la aprobación de los más altos Órganos de Gobierno en términos de jerarquía y responsabilidad.

Con respecto a los casos en los cuales la Compañía celebra transacciones con partes relacionadas, dicha transacción es sometida a consideración expresa del Directorio para que este se expida respecto a los términos y condiciones de celebración de la operación, a los fines de que la misma tenga como objetivo intereses legítimos que benefician a la Compañía, a sus Accionistas y a los inversores.

G. PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

PRINCIPIOS

- XIX. La Compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la Compañía.
- XX. La Compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
- XXI. La Compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
- XXII. La Compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la Compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA") y del Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE"). A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Compañía.

Por otro lado, la Compañía cuenta con un sitio web⁷ que incluye una sección, que es actualizada periódicamente⁸, dedicada exclusivamente a los inversores, donde se puede encontrar, entre otros, información sobre los hechos relevantes, avisos relevantes, reportes financieros trimestrales y anuales. Asimismo, la Compañía ha designado un Responsable de Relaciones con el Mercado frente a la Comisión Nacional de Valores, quien también actúa como oficial de relaciones, encargándose de la relación con inversores.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio identifica y se vincula con sus partes interesadas, definiendo las áreas primarias de interés y los mecanismos de comunicación a través de los cuáles conocer las expectativas asociadas. Los mecanismos de comunicación varían de acuerdo a la naturaleza de la relación con las partes interesadas.

En relación a la recepción y tratamiento de reclamos y/o consultas, la compañía publica en su página web el acceso a los canales de denuncias y formularios de contacto correspondientes.

Particularmente, en lo que refiere a la recepción de comunicaciones de la comunidad local, la Compañía establece un mecanismo para la atención de quejas y/o reclamos, poniendo a disposición de terceros, de manera accesible, un buzón localizado en cada uno de los Parques.

⁷ <https://plazalogistica.com.ar/>

⁸ <https://plazalogistica.com.ar/inversores>

Para garantizar el cumplimiento de estos procesos, la Compañía genera los procedimientos correspondientes a la identificación de sus grupos de interés y lo que refiere a los mecanismos de comunicación con las mismas.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesarios.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por la CNV, el Reglamento de la BCBA como así también del MAE. A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Compañía para que tanto sus Accionistas, inversores y eventuales inversores se encuentren informados. Independientemente de la información que debe ser hecha pública a la BCBA, MAE y a la CNV en el marco de requerimientos informativos y legales, la Compañía divulga toda la información que considera relevante directamente a los Accionistas en forma transparente y precisa.

Con la presentación de los estados financieros intermedios y anuales, la Compañía realiza reuniones periódicas con las personas responsables de la inversión en el capital de la Compañía por parte de cada uno de sus Accionistas. En esas reuniones se exponen no solo los resultados y demás datos que surgen de dichos estados financieros, sino también cuestiones vinculadas a proyectos futuros de la Compañía, la conveniencia de asumir nuevos endeudamientos o comprar ciertos activos y cuestiones relacionadas asimismo con la política comercial. Complementariamente, la Compañía mantiene contacto frecuente con los Accionistas a los efectos de informar a los mismos ante la ocurrencia de cualquier hecho relevante. Asimismo, la Compañía ha establecido por año calendario una agenda de reuniones informativas presenciales, y reuniones informativas no presenciales, celebrándose las mismas con periodicidad mensual. Para dichas reuniones se ha estipulado la participación de los Directores y representantes de los Accionistas de la Compañía, a quienes se les proveerá, en cada oportunidad y de forma anticipada, la información necesaria para que estos puedan realizar comentarios, recomendaciones y consultas al Directorio de la Compañía respecto a los negocios y sus proyectos.

Finalmente, y en lo que a la designación de nuevos Directores o gerentes de primera línea respecta, se destaca que todo eventual candidato a ocupar un cargo en el Directorio o en la gerencia, tal como fuera propuesto de forma conjunta por el Directorio y la Gerencia de Recursos Humanos, es presentado en forma previa a los Accionistas para que estos emitan su opinión acerca de la conveniencia de contratar al eventual Director.

28. El contrato social de la Compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía garantiza a todos los Accionistas por igual, salvaguardando la igualdad de trato entre los mismos, la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de gobierno con antelación suficiente. Asimismo, el estatuto social de la Compañía asegura la participación de los Accionistas en la Asamblea en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, es decir la Asamblea podrá adoptar decisiones

válidas mediante la comunicación a distancia efectuada por los Accionistas a la Gerencia, a través de procedimientos que garanticen la autenticidad de la misma.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio de la Compañía establece y propone a la Asamblea la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos, así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea, considerando la estrategia general de la Compañía, la evolución y proyección de los negocios y los compromisos asumidos por la misma. Todas las acciones representativas del capital de la Compañía están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos. La Compañía no tiene y actualmente ni prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2020

Por la **Gerencia**

Eduardo Bastitta Harriet
Gerente Representante

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2019, juntamente con el
Informe de los Auditores Independientes e Informe de la
Comisión Fiscalizadora**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA S.R.L.
CUIT: 30-65594238-2
Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, (b) el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y (c) un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

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

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1, basada en nuestra auditoría. Hemos realizado nuestro trabajo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés) adoptadas en Argentina con la vigencia establecida por la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de distorsiones significativas en los estados financieros.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de distorsión significativa en los estados financieros, originadas en errores o irregularidades. Al realizar valoraciones de riesgo, el auditor considera el control interno existente en la Sociedad, en lo que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con la finalidad de diseñar los procedimientos de auditoría que resulten apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficiencia del sistema de control interno de la Sociedad. Asimismo, una auditoría incluye evaluar que las políticas contables utilizada sean apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio obtenidos nos brindan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de PLAZA LOGISTICA S.R.L. al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

5. En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, han sido preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros mencionados en el párrafo 1, se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) Al 31 de diciembre de 2019, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$1.028.421, no siendo exigible a esa fecha.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación de terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.
- e) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 74% del total facturado a la Sociedad por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de marzo de 2020

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

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

**INFORME ESPECIAL SOBRE LA RESEÑA INFORMATIVA
E "INFORMACION ADICIONAL A LAS NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS - ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LAS
NORMAS (N.T. 2013) DE LA COMISION NACIONAL DE VALORES"**

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA S.R.L.
CUIT: 30-65594238-2
Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad") para emitir un informe especial requerido por las NORMAS (N.T. 2013) de la Comisión Nacional de Valores (CNV) en relación con la información contenida en la "Reseña Informativa por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, y en la "Información adicional a las notas a los estados financieros - Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de las NORMAS (N.T. 2013) de la CNV", que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para complementar las normas de la CNV, y que adjuntamos firmada al sólo efecto de su identificación con este informe especial.

2. Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad

La Gerencia de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo mencionada en el párrafo 1, y del cumplimiento de las normas pertinentes de la CNV.

3. Responsabilidad del contador público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1.

4. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante, "RT 37") y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo sobre la información objeto del encargo no constituye una auditoría, una revisión, ni otro encargo de aseguramiento.

Previamente, hemos auditado los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, adjuntos y al 31 de diciembre de 2018 que no se incluyen en el documento adjunto, sobre los cuales emitimos nuestros informes de auditoría de fecha 9 de marzo de 2020 y 8 de marzo de 2019, respectivamente, a los cuales nos remitimos, que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de fecha de cierre del presente ejercicio.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por la Sociedad. Nuestra tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en verificar que la información contenida en el punto II y IV de la "Reseña Informativa por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018" y en la "Información adicional a las notas a los estados financieros - Art. N° 12,

Capítulo III, Título IV, de la NORMAS (N.T. 2013) de la CNV”, surja de los correspondientes estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 mencionados anteriormente.

5. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informamos que de las verificaciones realizadas sobre la información objeto del encargo, no surgieron hallazgos que afecten el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de marzo de 2020

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

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 28 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2019

ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
 - De la última modificación del estatuto: 31 de enero de 2020
- Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 8.038

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

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

Sociedad controlante (Nota 1):

- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Plaza Cataluña 20, 9º piso, Barcelona, España
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 31 de diciembre de 2019: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Nota 20)**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comision fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2019	31-12-2018
Ingresos por alquileres	3	1.193.672	757.939
Ingresos por servicios	3	245.383	184.623
Costos de servicios	B	(247.903)	(190.990)
Ganancia bruta		1.191.152	751.572
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas (Pérdida)/Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	496.622	4.300.130
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(195.697)	161.736
Ganancia neta de propiedades de inversión		362.312	5.230.570
Otros ingresos operativos	4	18.915	1.759
Gastos de comercialización	B	(76.356)	(56.843)
Gastos de administración	B	(204.308)	(164.748)
Otros gastos operativos	5	(86.781)	(114.940)
Ganancia operativa		1.204.934	5.647.370
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		2.423.309	1.314.430
Ingresos financieros	6	49.287	208.441
Costos financieros	7	(3.066.843)	(2.768.778)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias		610.687	4.401.463
Impuesto a las ganancias del ejercicio	8	(272.607)	(1.348.498)
Ganancia neta del ejercicio		338.080	3.052.965

Las Notas 1 a 29 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	18.309.990	12.461.752
Propiedades de inversión - en construcción	10	858.313	3.953.536
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.656.438	3.161.065
Activos intangibles	11	5.893	5.026
Propiedad, planta y equipo	12	54.682	23.138
Depósitos en garantía	14.3.2.2	63.483	-
Créditos fiscales	13	132.504	229.754
Otros activos	15	387.239	9.123
Total Activo No Corriente		<u>21.468.542</u>	<u>19.843.394</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	266.966	40.666
Otros créditos	14.2	1	38
Otros activos	15	10.878	9.377
Créditos por ventas	14.1	81.107	83.168
Depósito en garantía	14.3.1	-	171.586
Inversiones transitorias	16	1.229.128	-
Efectivo	18	32.266	773.446
Total Activo Corriente		<u>1.620.346</u>	<u>1.078.281</u>
Total Activo		<u><u>23.088.888</u></u>	<u><u>20.921.675</u></u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	20	4.630.788	1.375.089
Ajuste al capital		3.990.830	3.275.839
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		61.406	61.406
Reserva facultativa		2.821.456	6.055
Reserva legal		243.339	90.691
Otras reservas	19	91.634	73.692
Reserva especial		-	3.303.390
Resultados no asignados		338.080	2.968.049
Total Patrimonio Neto		<u>12.190.985</u>	<u>11.167.663</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	3.814.496	3.488.378
Depósitos y anticipos de clientes	9	186.427	186.805
Pasivo por impuesto diferido	8	3.218.175	2.945.568
Total Pasivo No Corriente		<u>7.219.098</u>	<u>6.620.751</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	2.147.120	1.588.084
Deudas con partes relacionadas	21.1	1.169.884	-
Depósitos y anticipos de clientes	9	9.742	16.679
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	211.177	1.433.020
Cargas fiscales	17	14.447	11.539
Otros pasivos	14.2	55	81
Remuneraciones y cargas sociales	19	126.380	83.858
Total Pasivo Corriente		<u>3.678.805</u>	<u>3.133.261</u>
Total Pasivo		<u>10.897.903</u>	<u>9.754.012</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u><u>23.088.888</u></u>	<u><u>20.921.675</u></u>

Las Notas 1 a 29 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Aportes irrevocables	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal (Nota 22)	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.244.097	3.169.412	-	13.452	61.406	6.055	102	5.688	-	3.309.063	7.809.275
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.052.965	3.052.965
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.052.965	3.052.965
Aporte irrevocable	-	-	130.992	-	-	-	-	-	-	-	130.992
Aumento de capital (Nota 20)	130.992	106.427	(130.992)	-	-	-	-	-	-	-	106.427
Reserva legal y especial	-	-	-	-	-	-	90.589	-	3.303.390	(3.393.979)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	-	68.004	-	-	68.004
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.375.089	3.275.839	-	13.452	61.406	6.055	90.691	73.692	3.303.390	2.968.049	11.167.663

	Capital	Ajuste al capital	Aportes irrevocables	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal (Nota 22)	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.375.089	3.275.839	-	13.452	61.406	6.055	90.691	73.692	3.303.390	2.968.049	11.167.663
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338.080	338.080
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338.080	338.080
Reserva legal y facultativa (Nota 22) (a)	-	-	-	-	-	2.815.401	152.648	-	-	(2.968.049)	-
Aportes de capital (Nota 20) (1)	463.200	204.100	-	-	-	-	-	-	-	-	667.300
Capitalización de reservas (Nota 20) (3)	2.792.499	510.891	-	-	-	-	-	-	(3.303.390)	-	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	-	17.942	-	-	17.942
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4.630.788	3.990.830	-	13.452	61.406	2.821.456	243.339	91.634	-	338.080	12.190.985

- (1) Según Acta de reunión de socios de fecha 19 de febrero de 2019.
- (2) Según Acta de reunión de socios de fecha 11 de abril de 2019.
- (3) Según Acta de reunión de socios de fecha 30 de septiembre de 2019.

Las Notas 1 a 29 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Actividades operativas			
Ganancia neta del ejercicio		338.080	3.052.965
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	272.607	1.348.498
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	10.008	4.787
Deudores incobrables	B	3.153	936
Ganancia neta de propiedades de inversión		(362.312)	(5.230.570)
Ingresos financieros	6	(49.287)	(208.441)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(2.423.309)	(1.314.430)
Costos financieros	7	3.066.843	2.768.778
Provisión de beneficios a empleados	19	31.250	49.974
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(789.592)	(663.002)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes		218.655	477.054
Pago de impuesto a las ganancias		-	(32.816)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>316.096</u>	<u>253.733</u>
Actividades de inversión			
(Pagos) cobros netos de inversiones transitorias		(1.244.094)	1.065.529
Pagos por operaciones con derivados, neto	7	-	(339.196)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo neto del valor residual de las bajas	12	(40.282)	(14.581)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(2.137)	(5.026)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(1.914.228)	(3.473.619)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(3.200.741)</u>	<u>(2.766.893)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		2.531.541	2.224.549
Obtención de préstamos con partes relacionadas	21.1	1.094.499	-
Pago de préstamos		(1.676.917)	(13.602)
Liberación (constitución) de depósito en garantía		52.002	(88.186)
Integración de aportes de capital social	20	667.300	690.754
Pagos por arrendamientos		(7.967)	-
Pago de intereses y gastos de préstamos		(433.264)	(219.866)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación		<u>2.227.194</u>	<u>2.593.649</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(657.451)	80.489
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		165.571	327.131
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(249.300)	(173.909)
Efectivo al 1 de enero		773.446	539.735
Efectivo al 31 de diciembre	18	<u><u>32.266</u></u>	<u><u>773.446</u></u>

Las Notas 1 a 29 y los Anexos A, B y C que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD

Plaza Logística S.R.L. (en adelante, “PLSRL” o “la Sociedad”), una Sociedad de Responsabilidad Limitada, fue constituida en Argentina el 28 de agosto de 1992 en virtud de la legislación de Argentina y continuará vigente hasta el 27 de agosto de 2091. El número de inscripción de la Sociedad en la Inspección General de Justicia (“IGJ”) es 8.038. La sede social de la Sociedad se encuentra en Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central y Parque Ciudad. Todos ellos constan de naves alquilables por un total de 392.000 m² aproximadamente.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 2.058.459 (cuyo efecto se reduce a 888.575 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas). Al respecto, los cotopartistas de la Sociedad se han comprometido a efectuar los aportes de capital que fueran necesarios.

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB. Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 9 de marzo de 2020.

En la preparación de los estados financieros, la Sociedad aplicó las políticas contables significativas, juicios, estimaciones y presunciones descriptos en los puntos 2.2, 2.3 y 2.4 de la presente Nota.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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

2.1.1 Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 53,83% y 47,64% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente; mientras que la inflación acumulada para los 3 años que finalizan el 31 de diciembre de 2019 fue 183,44%.

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad contaba con las siguientes partidas medidas utilizando el método de valor corriente:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
 - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
 - Deudas por préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs) (Nota 14.3.1).
 - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 14.3.2).
- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
 - Propiedad, planta y equipo.
 - Capital social, prima de emisión, reserva legal, reserva facultativa, otras reservas y resultados no asignados.
 - Cuentas de ingresos y gastos.
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.

La Sociedad ha procedido a la activación de costos por préstamos como se indica en la Nota 10.

- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2 Resumen de políticas contables significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros:

2.2.1 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las ganancias y pérdidas de transacciones que surjan de la fluctuación del tipo de cambio en transacciones financieras y operativas denominadas en una moneda que no sea la moneda funcional se registran en el título “Ingresos/(costos) financieros” y “Otros ingresos/(gastos) operativos”, respectivamente, en el estado del resultado integral.

2.2.2 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y que los mismos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado por el cliente. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Sociedad evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario.

La Sociedad ha concluido que actúa como mandante en todos sus acuerdos sobre ingresos. El criterio de reconocimiento específico descrito 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 activados y reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

Los incentivos otorgados a los arrendatarios para celebrar acuerdos de arrendamiento son distribuidos 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los montos recibidos de los arrendatarios para extinguir arrendamientos o para compensar deterioros son reconocidos como ingresos operativos en el estado del resultado integral 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 (TEI).

Ingresos 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 ingresos por servicios y otros ingresos similares se incluyen en ingresos, ya que la Gerencia considera que la Sociedad actúa como mandante en este aspecto.

2.2.3 Impuestos

Impuesto a las ganancias e impuesto a la ganancia mínima presunta

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias del ejercicio son medidos a los montos que se espera recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuestos y leyes tributarias utilizadas para computar dichos montos son aquellas que son sancionadas o que están próximas a ser sancionadas, al cierre de la fecha de información en los países en los que la Sociedad opera y genera ingresos imponibles.

La tasa impositiva vigente en Argentina al 31 de diciembre de 2019 es 30%. El 29 de diciembre de 2017, a través de Ley 27.430 se había aprobado un cambio de tasa del 30% al 25% aplicable para ejercicios que comiencen el 1° de enero de 2020 en adelante. Sin embargo, con fecha 23 de diciembre de 2019 se promulgó la Ley 27.541 que pospone el cambio de tasa recién a partir de los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2022.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

El impuesto a la ganancia mínima presunta (derogado por la Ley 27.200 en su artículo 76 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1° de enero de 2019), era complementario del impuesto a las ganancias dado que, mientras este último grava la utilidad impositiva del período sobre el que se informa, el impuesto a la ganancia mínima presunta constituía una imposición mínima que gravaba la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad coincidiría con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excedía en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias corriente, dicho exceso podría computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias corriente sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios fiscales siguientes. Considerando la resolución N°2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en las que concudiesen quebrantos contables e impositivos, no procedía registrar la provisión del impuesto en cuestión.

La Nota 13 presenta un detalle de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta determinados por la Sociedad como recuperables, incluyendo el año de expiración.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de una plusvalía, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias y asociadas, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se revertan en el futuro cercano.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles, y por la compensación futura de quebrantos impositivos no utilizados, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporarias deducibles, y/o se puedan utilizar dichos quebrantos impositivos, salvo:

- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporarias deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reduce con cargo al resultado del ejercicio, en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados (recuperados) total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reconocen con crédito al resultado del ejercicio, en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden por sus importes nominales sin descontar, a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

Los pasivos por impuestos diferidos que surjan del revalúo de propiedades de inversión medidas al valor razonable son medidos en base a la consecuencia impositiva del supuesto de que el valor libro de las propiedades de inversión medido al valor razonable será recuperado en su totalidad a través de la venta. Este supuesto concuerda con el modelo comercial de la Gerencia para las propiedades de inversión de la Sociedad.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

Otros impuestos relacionados con ventas y con los débitos y créditos bancarios

Los ingresos, los gastos incurridos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto relacionado con las ventas, como es el caso del impuesto al valor agregado, salvo:

- i) Cuando el impuesto al valor agregado, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- ii) Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El monto no recuperable del impuesto sobre los débitos y créditos bancarios se contabiliza en los rubros “Costo de los servicios”, “Gastos de comercialización”, “Gastos de administración”, “Costos financieros” y en “Otros gastos operativos” en resultados.

El impuesto sobre los ingresos brutos es registrado en el rubro “Gastos de comercialización” del estado del resultado integral.

2.2.4 Activos intangibles

Los activos intangibles comprenden costos de instalación y desarrollo de sistemas y licencias de software incurridos hasta su puesta en funcionamiento.

Los activos intangibles se miden inicialmente a su costo reexpresado de acuerdo con el criterio mencionado en el acápite 2.1.1. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan a su costo menos amortización acumulada y pérdida acumulada por deterioro del valor, si las hubiera, cuando el costo neto de amortizaciones es mayor que su valor recuperable.

Los activos intangibles se capitalizan únicamente si la erogación puede ser medida confiablemente, el producto o proceso es técnicamente y comercialmente viable, es probable que generen beneficios económicos futuros y la Sociedad tiene los recursos necesarios para completar su desarrollo y usar o vender el activo. De otra forma, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Las amortizaciones de los activos intangibles se calculan por el método de línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir los valores al final de la vida útil estimada de los mismos, que es de 5 años.

2.2.5 Propiedad, planta y equipo

El rubro propiedad, planta y equipo se mide al costo de adquisición reexpresado de acuerdo con el criterio mencionado en el acápite 2.1.1, 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:

- i) Equipos de comunicaciones y de computación, 3 años
- ii) Mejoras de oficinas, 5 a 10 años
- iii) Maquinaria y herramientas, 3 a 5 años
- iv) Instalaciones, 5 a 10 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 revisados al cierre de cada ejercicio informado y son ajustados prospectivamente, si corresponde.

2.2.6 Costos de préstamos

Los costos de préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que insuman necesariamente un período importante de tiempo para tenerlo listo para su uso o su venta son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos de préstamos son incluidos en el estado del resultado integral en el ejercicio en el que ocurren. Los costos de préstamos se componen de intereses y otros costos en que incurre la entidad en relación con los préstamos de fondos.

2.2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden propiedades finalizadas, en construcción y terrenos 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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 se incluyen en el estado del resultado integral en el ejercicio en el que surgen, incluyendo el correspondiente efecto impositivo. Los valores razonables de las propiedades de inversión sobre los que la Sociedad posee titularidad 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). Los valores razonables de las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados se basan en proyecciones de flujos de fondos descontados realizadas por un valuador externo.

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 venta. La diferencia entre el producto neto de su venta y el valor libro del activo es reconocida como resultados en el ejercicio en que dejan de ser reconocidas.

Las transferencias son realizadas a o desde 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. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la Sociedad la contabiliza conforme a las políticas establecidas en propiedad, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

2.2.8 Instrumentos financieros. Presentación, reconocimiento y medición

2.2.8.1 Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, como correspondiera. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilicen a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un plazo determinado por una norma o convención en el mercado (operaciones habituales) se reconocen en la fecha de contratación, es decir, la fecha en la cual la Sociedad asume

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

un compromiso de compra o venta del activo.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía (efectivo de disponibilidad restringida), créditos comerciales y otros créditos.

Activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros pueden ser clasificados como mantenidos para negociar si se adquieren para ser vendidos y recomprados a corto plazo. Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura, tal como lo define la NIIF. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son contabilizados en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en ingresos o costos financieros en el estado del resultado integral.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos otorgados y cuentas por cobrar son incluidos en “créditos por venta” en el estado de situación financiera. Son incluidos en activos corrientes, con excepción de aquellos cuyos vencimientos excedan el plazo de doce meses a partir de la fecha de cierre en cuyo caso son clasificados como activos no corrientes. Las pérdidas que surjan de la pérdida de valor son reconocidas en el estado del resultado integral en “gastos de comercialización”.

Baja de un activo

Un activo financiero (o, si correspondiera, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han expirado; o
- La Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa a un tercero, a través de un acuerdo de transferencia (“*pass-through arrangement*”); y (a) la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, o (b) la Sociedad no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control sobre el mismo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Cuando la Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha celebrado un acuerdo de transferencia, evalúa si y en qué medida ha retenido los beneficios de la titularidad. Si no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, ni transferido el control del activo, la Sociedad continúa reconociendo el activo en la medida de la implicación continuada de la Sociedad sobre el activo. En este último caso, la Sociedad también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado son contabilizados de manera tal de reflejar los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad.

La implicancia continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido será el importe menor entre el importe en libros del activo y el importe máximo de la contraprestación recibida que la Sociedad podría ser requerida a devolver.

Deterioro del valor de activos financieros

Al término de cada ejercicio que se informa, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentre deteriorado. Se considera que existe deterioro en el valor de un activo si uno o más hechos han ocurrido desde el reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios de que los deudores o un grupo de deudores afrontan dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

2.2.8.2 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se clasifican, dentro del alcance de la NIC 39, como pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos, o derivados designados como instrumentos de cobertura, en una cobertura efectiva, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por valor razonable más, en el caso de préstamos contabilizados al costo amortizado, los costos directamente atribuibles de la transacción.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen deudas comerciales y otras cuentas por pagar, préstamos, obligaciones negociables, depósitos en garantía y otros pasivos.

Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros pueden ser clasificados como mantenidos para negociar si se adquieren para ser vendidos a corto plazo.

La Sociedad no ha designado pasivos financieros en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos

Luego del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan interés son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral cuando el pasivo es dado de baja, y también mediante el proceso de amortización del método de la tasa efectiva (TEI).

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la adquisición y comisiones o costos que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros, en el estado del resultado integral.

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda se reconocen inicialmente cuando la Sociedad deviene en parte contractual del instrumento, a su valor razonable. Su medición posterior depende de su clasificación por tipo de pasivo financiero. Se dan de baja cuando las obligaciones son canceladas o expiran.

Baja

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación relacionada haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en el importe en libros se reconoce como un ingreso o costo financiero en el estado del resultado integral.

2.2.8.3 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados con el monto neto informado en el estado de situación financiera si, y sólo si, existe un derecho legalmente exigible a compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar en forma neta o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

2.2.8.4 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de instrumentos financieros que son comercializados en mercados activos al cierre de cada fecha de información es determinado en referencia a los precios de mercado cotizados o de las cotizaciones de precios de los operadores (precio de compra (bid price) para posiciones largas y precio de venta (ask price) para posiciones cortas), sin deducciones por costos de la transacción.

Para instrumentos financieros no comercializados en mercados activos, el valor razonable es determinado utilizando técnicas apropiadas de valuación. Dichas técnicas pueden incluir la utilización de transacciones recientes a precios de mercado entre participantes debidamente informados; referencias a valores razonables de otros instrumentos financieros que sean sustancialmente los mismos; un análisis de flujo de efectivo descontado y otros modelos de valuación.

Un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros y otros detalles sobre su medición se incluyen en la Nota 14.5.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

Al final de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o de una unidad generadora de efectivo (CGU) menos los costos de venta y su valor en uso. El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excediese su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y se reconoce la pérdida por deterioro del valor hasta su importe recuperable.

Cuando se estima el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente a una tasa de descuento antes del impuesto, que refleje la evaluación actual que hace el mercado del valor tiempo del dinero y de los riesgos específicos del activo.

Al determinar el valor razonable menos los costos de venta, se tienen en cuenta las transacciones de mercado recientes, si se encuentran disponibles. Cuando no pueden identificarse esas transacciones, se utiliza un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos se verifican mediante múltiplos de valuación, precios de cotización de acciones para subsidiarias que cotizan en bolsa u otros indicadores del valor razonable disponibles.

La Sociedad basa sus cálculos de deterioro en presupuestos detallados y proyecciones. Estos presupuestos y proyecciones generalmente cubren un período de 5 años. Para períodos mayores, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo, que es aplicada para proyectar flujos de efectivo futuros luego del quinto año.

Las pérdidas por deterioro de las operaciones que continúan, inclusive el deterioro de valor del inventario, se reconocen en resultados, según corresponda, en aquellas categorías de gastos que concuerdan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, si hubiera pérdidas por deterioro previamente reconocidas al final de cada ejercicio del que se informa, se realiza una evaluación para determinar si existe un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas puedan no existir más o haber disminuido. En caso de que exista tal indicio, la Sociedad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa si ha existido un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo luego del reconocimiento de la pérdida por deterioro. La reversión es limitada de forma tal que el importe en libros del activo no exceda su importe recuperable, ni el importe en libros que hubiera sido determinado, neto de amortización, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión es reconocida en el estado del resultado integral a menos que el activo sea reconocido al valor revaluado, en cuyo caso la reversión es considerada como un incremento por revaluación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.10 Efectivo

El efectivo en el estado de situación financiera y flujos de efectivo se encuentra compuesto de efectivo en bancos y efectivo disponible.

2.2.11 Provisiones

Una provisión se reconoce cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita), como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera un desembolso de fondos para cancelar la obligación y pueda estimarse de manera confiable el importe de la obligación. Si la Sociedad estima que parte o la totalidad de la provisión será reintegrada, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguro, el reembolso es reconocido como un activo separado, pero solamente si el recupero es prácticamente seguro.

2.2.12 Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento deberá basarse en la esencia económica del acuerdo a la fecha de inicio. El acuerdo es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo otorga el derecho de uso respecto del activo o activos, aún si dicho derecho no se encuentra explícitamente especificado en el acuerdo.

La Sociedad como arrendataria

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

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

Los costos del arrendamiento operativo se reconocen como gastos por costos de servicios, gastos administrativos y otros gastos operativos en el estado del resultado integral en base al método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

La Sociedad como arrendador

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2029. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

Los arrendamientos en los que la Sociedad no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales, incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo, se reconocen dentro de la línea "Gastos de alquiler a devengar" dentro del rubro "Otros activos" y se amortizan durante la vigencia de cada contrato. Los alquileres contingentes se reconocen como ingresos en los ejercicios en los que se obtienen.

2.2.13 Distribuciones de utilidades

La Sociedad reconoce un pasivo para realizar distribuciones en efectivo o en especies a Socios cuando la distribución está autorizada y no es a discreción de la Sociedad. El importe correspondiente se reconoce directamente en el patrimonio. Las distribuciones en especie se miden al valor razonable del activo a ser distribuido. Una vez cancelada la distribución del activo en especie, toda diferencia entre el importe en libros del pasivo y el importe en libros del activo distribuido se reconoce en ingresos como un ítem separado en el estado del resultado integral.

2.2.14 Pagos basados en acciones

Los empleados, consultores y gerentes (las personas que reciben la retribución) de la Sociedad pueden recibir una retribución en la forma de pagos basados en acciones, mediante los cuales se prestan servicios en contraprestación de instrumentos de patrimonio (transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio) o pagos en efectivo basados en el rendimiento de un instrumento de patrimonio (transacciones liquidadas con efectivo). Actualmente, la Sociedad otorgó derechos de apreciación de acciones (SARs) que se cancelan en efectivo y en cuotas.

Transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio

El costo de las transacciones canceladas con instrumentos de patrimonio se mide por referencia al valor razonable en la fecha del otorgamiento, utilizando un modelo de valuación apropiado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

El costo se reconoce, junto con el aumento correspondiente en otras reservas dentro del patrimonio neto, durante el período en el cual se cumplen las condiciones de desempeño y/o servicios, en remuneraciones y cargas sociales en gastos administrativos excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión – en construcción. El gasto acumulado reconocido para las transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio en cada fecha de información hasta la fecha de adquisición del derecho refleja el alcance con el cual el período de adquisición del derecho ha expirado y la mejor estimación de la Sociedad de los instrumentos de patrimonio que resultarán en una adquisición de derechos.

El gasto o crédito en el estado del resultado integral de un ejercicio representa las variaciones en gastos acumulados reconocidas al inicio y cierre de ese ejercicio y se reconoce en remuneraciones y cargas sociales - gastos administrativos excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción.

No se reconoce ningún gasto por otorgamientos que no resultan en una adquisición de derechos, excepto por las transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio para las que la adquisición de derechos depende de una condición del mercado u otra por la cual no se adquieran derechos. Estas son tratadas como una adquisición de derechos sin perjuicio de que la condición del mercado u otra por la cual no se adquieran derechos se cumpla, siempre y cuando se cumplan las restantes condiciones de desempeño y/o servicios.

Cuando se modifican los términos de un otorgamiento liquidado con instrumentos de patrimonio, el gasto mínimo reconocido es el gasto como si los términos no se hubieran modificado, si se cumplen los términos originales del otorgamiento. Se reconoce un gasto adicional por toda modificación que aumente el valor razonable total del pago basado en acciones o que de otra forma beneficie al empleado según la medición en la fecha de la modificación.

Transacciones liquidadas con efectivo

El costo de las transacciones liquidadas con efectivo se mide inicialmente al valor razonable en la fecha del otorgamiento, utilizando un modelo apropiado. El valor razonable se carga a resultados durante el ejercicio hasta la fecha de adquisición de derechos con el reconocimiento del pasivo correspondiente. El pasivo es medido nuevamente al valor razonable en cada fecha de cierre hasta la fecha de liquidación, reconociendo los cambios en el valor razonable en remuneraciones y cargas sociales - gastos administrativos, excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.15 Medición de valor razonable

La Sociedad mide los activos no financieros tales como propiedades de inversión, a valor razonable al cierre de cada ejercicio informado. Asimismo, los valores razonables de instrumentos financieros medidos al costo amortizado se encuentran informados en los estados financieros.

El valor razonable es el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de dicha medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal para el activo o pasivo; o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más conveniente para el activo o el pasivo.

La Sociedad debe poder acceder al mercado principal o al mercado más conveniente a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo es medido utilizando supuestos que los participantes del mercado utilizarían al estimar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes del mercado actúan en su propio beneficio económico.

La medición del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de un participante del mercado de generar beneficios económicos al utilizar el activo para su mayor y mejor uso o venderlo a otro participante del mercado que lo utilizaría para su mayor y mejor uso.

La Sociedad utiliza técnicas de medición que son apropiadas en las circunstancias y para las cuales se cuenta con datos suficientes para medir el valor razonable, maximizar el uso de datos observables relevantes y minimizar el uso de datos no observables significativos para la medición del valor razonable en conjunto:

- Nivel 1 - Precios de mercado cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de medición para las cuales los datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable son directa o indirectamente observables.
- Nivel 3 - Técnicas de medición para las cuales los datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable no son observables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Para activos y pasivos que son reconocidos en los estados financieros de manera recurrente, la Sociedad determina si las transferencias han ocurrido entre niveles en la jerarquía, revaluando la categorización (en base a datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable en su conjunto) al cierre de cada ejercicio informado.

2.3 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que afectan los montos de ingresos, gastos, activos y pasivos informados, y la revelación de activos y pasivos contingentes, al cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre los supuestos y estimaciones adoptados podría diferir de las estimaciones y requerir ajustes significativos al importe en libros del activo o pasivo afectado.

Juicios

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Gerencia ha realizado los siguientes juicios, que tienen un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros:

Arrendamientos operativos. La Sociedad como arrendador

La Sociedad ha celebrado arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión.

La Sociedad ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos celebrados, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una porción sustancial de la vida económica de la propiedad comercial, que la Sociedad ha retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Dado que la Sociedad considera que la probabilidad de litigios de carácter fiscal y de posteriores desembolsos, es remota, no se reconoce ningún pasivo impositivo contingente a las fechas de cierre de los ejercicios de los que se informa.

El activo por impuesto diferido se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del monto del activo por impuesto diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Gerencia, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Para evaluar la recuperabilidad del crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta (derogado por el artículo 76 de la Ley 27.200 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1° de enero de 2019) que podrá computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias en los diez ejercicios siguientes de su generación, se requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Gerencia en cuanto a la posible oportunidad y el nivel de ganancias posibles futuras.

En las Notas 8 y 13, respectivamente, se incluye un detalle de los quebrantos y de los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta por año de vencimiento.

La Gerencia de la Sociedad determinó que las proyecciones de ganancias imponibles se basan en supuestos razonables y representan estrategias de impuestos aplicables y realizables.

El valor en libros de los créditos impositivos y del activo por impuesto diferido no excede su valor recuperable.

Estimaciones y supuestos

Los supuestos clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación a la fecha del ejercicio del cual se informa, que tienen un riesgo significativo de ocasionar un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos reconocidos dentro del próximo ejercicio fiscal, se describen a continuación. La Sociedad basó sus supuestos y estimaciones sobre los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos existentes sobre los acontecimientos futuros pueden variar debido a cambios en el mercado o circunstancias fuera del control de la Sociedad. Tales cambios se reflejan en los supuestos al momento en que ocurren.

Revaluación de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable, y las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en “ganancias por revalúo de propiedades de inversión - terminadas”, “ganancias por revalúo de propiedades de inversión - en construcción” y “ganancias por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos” en el estado del resultado integral. La Sociedad contrató a peritos independientes especializados en valuaciones para evaluar el valor razonable semestralmente. Las propiedades de inversión sobre terrenos propios se valoraron a partir de evidencias del mercado, utilizando precios ajustados teniendo en cuenta factores específicos del mercado como la naturaleza, ubicación y estado de la propiedad. Las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados se valoraron usando proyecciones de flujos de fondos descontados.

Los supuestos claves utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión se explican con mayor detalle en la Nota 10.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Pagos basados en acciones

La Sociedad mide inicialmente el costo de sus transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio utilizando el método Black-Scholes para determinar el valor razonable del instrumento. La estimación del valor razonable para transacciones de pagos basados en acciones requiere el modelo de valuación más adecuado, que depende de los términos y condiciones de las personas que reciben el otorgamiento. Esta estimación también requiere la determinación de los datos más apropiados del modelo de valuación, incluso la vida esperada de los derechos de apreciación de acciones, volatilidad, valor patrimonial y el precio de ejercicio de la opción más los supuestos sobre los mismos. Los supuestos y modelos utilizados para estimar el valor razonable para transacciones de pagos basados en acciones se describen en la Nota 19.

2.4 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

Las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones a las normas actuales se encuentran vigentes para ejercicios con inicio el 1 de enero de 2019. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma y las modificaciones se describen a continuación.

- **NIIF 16 Arrendamientos.** La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor. El efecto de la adopción de esta norma por la Sociedad se encuentra descripta en la nota 2.3 Arrendamientos.
- **CINIIF 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. La adopción de esta interpretación no ha tenido impacto sobre la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- **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 remediada.

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. La adopción de esta norma no ha tenido un impacto significativo en la Sociedad.

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. La adopción de esta norma no ha tenido un impacto significativo en la Sociedad.

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.

Dado que la práctica de la Sociedad estaba en línea con las Interpretación emitida, la Sociedad no tuvo ningún efecto en sus estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Ingresos por alquileres	1.193.672	757.939
Ingresos por servicios	245.383	184.623
Total ingresos por alquileres y servicios	<u>1.439.055</u>	<u>942.562</u>

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Servicios administrativos, netos de costos	15.319	1.237
Multas y compensaciones comerciales	3.144	-
Recupero de previsión incobrables (Nota 14.1)	439	91
Diversos	13	431
Total otros ingresos operativos	<u>18.915</u>	<u>1.759</u>

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Diferencia de cambio, neta	80.070	99.360
Remuneraciones y cargas sociales	2.256	2.054
Otros impuestos	1.468	9.678
Consultoría y honorarios profesionales	417	852
Baja de bienes de uso	-	278
Intereses	153	205
Diversos	2.417	2.513
Total otros gastos operativos	<u>86.781</u>	<u>114.940</u>

6. INGRESOS FINANCIEROS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Resultado por tenencia de bonos	31.929	-
Intereses ganados	9.128	576
Resultado por venta de bonos	8.230	207.865
Total ingresos financieros	<u>49.287</u>	<u>208.441</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Diferencia de cambio, neta	1.815.908	1.285.961
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	897.537	700.488
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	241.241	112.841
Resultado por derivados	-	339.196
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	44.008	307.218
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	33.925	-
Honorarios profesionales	14.090	1.564
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	6.016	17.129
Otros impuestos	7.688	836
Diversos	6.430	3.545
Total costos financieros	<u>3.066.843</u>	<u>2.768.778</u>

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>12 meses</u>	
	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	<u>(272.607)</u>	<u>(1.348.498)</u>
Impuesto a las ganancias del ejercicio	<u>(272.607)</u>	<u>(1.348.498)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad por los ejercicios finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Resultado antes de Impuestos	610.687	4.401.463
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%
Impuesto a las ganancias	(183.206)	(1.320.439)
Ganancias/(Pérdidas) no computables impositivamente (incluye efecto ajuste por inflación)	340.917	(408.495)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias	(430.318)	380.436
Cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio	(272.607)	(1.348.498)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido y el cargo a resultados al y por los ejercicios finalizado 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del periodo de 12 meses finalizado el	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(3.493.396)	(3.461.656)	(31.740)	(1.825.990)
Ajuste sobre la compra de propiedad de inversión	(14.572)	(22.415)	7.843	10.680
Gastos diferidos de préstamos	(15.722)	(14.687)	(1.035)	3.223
Quebrantos impositivos	688.487	450.532	237.955	385.117
Valor actual de instrumentos financieros	67.597	84.446	(16.849)	70.119
Otros gastos diferidos	39.416	17.976	21.440	8.253
Ajuste por inflación impositivo diferido	(490.711)	-	(490.711)	-
Diversos	726	236	490	100
Cargo por impuesto diferido			(272.607)	(1.348.498)
Pasivo neto por impuesto diferido	(3.218.175)	(2.945.568)		

La evolución del impuesto a las ganancias diferido por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
Al inicio del ejercicio	(2.945.568)	(1.597.070)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del ejercicio	(272.607)	(1.348.498)
Al cierre del ejercicio	(3.218.175)	(2.945.568)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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

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

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2015	15.655	2020
2016	22.498	2021
2017	62.379	2022
2018	1.055.458	2023
2019 ⁽¹⁾	1.613.612	2024
	<u>2.769.602</u>	

(1) Estimado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Ajuste por inflación impositivo

La Ley 27.430 con las modificaciones de la Leyes 27.468 y 27.541, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (a) el ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) respecto del primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018, el procedimiento será aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente;
- (c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes.
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Al 31 de diciembre 2019, se cumplen los parámetros que establece la Ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo y en la registración del impuesto a las ganancias corriente y diferido se han incorporado los efectos que se desprenden de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la ley.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	215.879	193.026
Anticipos de alquiler	10.470	24.177
Valor actual de depósitos en garantía	(39.922)	(30.398)
	<u>186.427</u>	<u>186.805</u>
Corriente		
Anticipos de alquiler	5.875	12.576
Depósitos en garantía	4.178	4.227
Valor actual de depósitos en garantía	(311)	(124)
	<u>9.742</u>	<u>16.679</u>

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

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	12.461.752	5.506.357
Transferencia desde obras en construcción	5.093.766	2.507.646
Gastos capitalizados	257.850	147.619
Ganancia por revalúo	496.622	4.300.130
Saldo al cierre del ejercicio	<u>18.309.990</u>	<u>12.461.752</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Pilar	3.955.974	4.227.706
Parque Esteban Echeverría	3.350.247	2.887.910
Parque Tortugas	3.299.101	2.321.300
Parque Mercado Central	2.971.682	-
Parque Pacheco	2.831.060	3.024.836
Parque Ciudad	1.901.926	-
Total	<u>18.309.990</u>	<u>12.461.752</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

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

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

Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, los valores de referencia de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 en el Parque Tortugas se finalizaron 21.600m², alcanzando 27.700m² del segundo depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 35.934, que se estiman necesarios incurrir para su finalización. También, se finalizaron en el Parque Esteban Echeverría 13.300m², alcanzando 29.400m² del segundo depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 23.956, que se estiman necesarios incurrir para su finalización.

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al		31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	ARS (miles)	ARS (miles)
Parque Pilar	82.500	82.500	48,0	51,2
Parque Esteban Echeverría	70.100	56.800	48,1	52,3
Parque Pacheco	59.800	59.000	47,3	51,3
Parque Tortugas	63.500	42.100	52,5	56,2

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

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

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento (“WACC”)
Parque logístico	Flujo de fondos descontado	12,00%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
2019	(362.753)	419.230

Mercado Central

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y segundo depósito del Parque Mercado Central, transfiriéndose 74.727 m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 7.187, que se estima necesario incurrir para su finalización.

Ciudad

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se finalizó la obra del primer y único depósito del Parque Ciudad, transfiriéndose 41.395m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 41.923, que se estima necesario incurrir para su finalización.

	<u>Área construida (en m²)⁽¹⁾</u>	<u>Valor estimado por metro cuadrado (área construida)</u>	
		<u>31 de diciembre de 2019</u>	
	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>
Parque Mercado Central	74.700	39,86	665,60
Parque Ciudad	41.400	46,96	784,10

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	3.953.536	2.611.279
Gastos capitalizados (costo de construcción)	2.095.354	3.414.780
Intereses capitalizados	117.984	48.683
Anticipos de obra	-	201.372
Transferencia hacia obras terminadas	(5.093.766)	(2.507.646)
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	(5.779)	-
Transferencia desde otros activos	-	23.332
Bajas (Nota 14.4)	(13.319)	-
(Pérdida)/Ganancia por revaluó	(195.697)	161.736
Saldo al cierre del ejercicio	<u>858.313</u>	<u>3.953.536</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Tortugas	585.779	1.253.293
Parque Mercado Central	168.480	1.408.989
Parque Esteban Echeverría	104.054	596.954
Parque Tigre (Nota 14.4)	-	15.375
Parque Ciudad	-	678.925
Total	<u>858.313</u>	<u>3.953.536</u>

Al 31 de diciembre de 2019 los restantes 12.600 m² en construcción del segundo depósito del Parque Tortugas poseen un avance de obra de aproximadamente 67%.

El terreno correspondiente al depósito en construcción del Parque Tortugas fue valuado utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de propiedades comparables en esa área.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	3.161.065	2.359.266
Gastos capitalizados	-	14.431
Bajas (Nota 14.4)	(1.571.793)	-
Transferencia a propiedades de inversión en construcción	5.779	-
Intereses capitalizados	-	18.664
Ganancia por revalúo	61.387	768.704
Saldo al cierre del ejercicio	<u>1.656.438</u>	<u>3.161.065</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Pacheco	683.465	688.978
Parque Pilar	477.802	416.403
Parque Esteban Echeverría	254.772	312.476
Parque Tortugas	240.399	219.800
Parque Tigre	-	1.523.408
	<u>1.656.438</u>	<u>3.161.065</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	683.465	11.412	688.978	11.880
Parque Pilar	477.802	7.978	416.403	7.180
Parque Tortugas	240.399	4.014	219.800	3.790
Parque Esteban Echeverría	254.772	4.254	312.476	5.388
Parque Tigre	-	-	1.523.408	26.268
	1.656.438	27.658	3.161.065	54.506

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios

Las valuaciones fueron efectuadas por Cushman & Wakefield Argentina S.A., tasador independiente acreditado con calificación profesional reconocida y relevante y con experiencia reciente en las locaciones y categorías de las propiedades de inversión que están siendo tasadas. Los modelos de valuación están aplicados de acuerdo con las recomendaciones del “Uniform Standards of Professional Appraisal Practice” (“USPAP”) y son consistentes con los principios de las NIIF.

Propiedades de inversión sobre terrenos concesionados

Las valuaciones han sido preparadas por Deloitte (Deloitte & Co. SA) valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación (“IVS” por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación (“IVSC” por sus siglas en inglés).

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Parque Pilar	4.433.776	4.643.123
Parque Esteban Echeverría	3.709.073	3.787.186
Parque Tortugas	4.114.365	3.760.380
Parque Pacheco	3.513.767	3.713.814
Parque Mercado Central (1)	3.138.149	1.349.610
Parque Ciudad (1)	1.888.735	493.315
Parque Tigre (Nota 14.4)	-	1.528.963
Subtotal	<u>20.797.865</u>	<u>19.276.391</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	<u>26.876</u>	<u>299.962</u>
Total	<u>20.824.741</u>	<u>19.576.353</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Edificios sobre terrenos propios	11.399.070	11.512.195
Edificios sobre terrenos concesionados	5.026.885	1.842.926
Terrenos construidos y en construcción	2.715.472	2.760.205
Terrenos para futuros desarrollos	1.656.438	3.161.065
Anticipos de obra y otros gastos de capital	26.876	299.962
	<u>20.824.741</u>	<u>19.576.353</u>

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	28.02 – 72.91	467,8 – 1.217,3
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3.28 – 10.54	55 – 176
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	28.15 – 65.04	470 – 1.086
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2.32 – 7.09	39 – 118
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	31.09 – 80.89	519 – 1.351
Parque Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3.44 – 11.07	57 – 185
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	37.67 – 75.40	629 – 1.259
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	1.58 – 7.23	26,4 – 120,7
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	39.3 – 40.5	655,3– 675,9
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	46.4 – 47.6	773,9– 794,2

Descripciones y definiciones

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

Enfoque de mercado

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables. La unidad de comparación aplicada por Cushman & Wakefield Argentina S.A. es el precio por metro cuadrado (m2). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 31 de diciembre de 2019 de las propiedades de inversión, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significan que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Flujos de fondos descontados

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

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	5.026	-
Aumentos (1)	2.137	5.026
Amortización (Anexo B)	(1.270)	-
Saldo al cierre del ejercicio	<u>5.893</u>	<u>5.026</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	23.138	13.344
Aumentos	40.282	15.641
Valor residual de las bajas	-	(1.060)
Depreciación (Anexos A y B)	(8.738)	(4.787)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>54.682</u>	<u>23.138</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	186.280	499.302
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	5.064
Crédito por impuesto a las ganancias	53.338	32.419
Valor actual créditos fiscales	<u>(110.406)</u>	<u>(307.031)</u>
	<u>132.504</u>	<u>229.754</u>
Corriente		
Impuesto al valor agregado	328.549	52.871
Crédito por impuesto a las ganancias	716	-
Otros diversos	3.418	11.194
Créditos por impuesto a los débitos y créditos bancarios	20.763	62
Valor actual créditos fiscales	(86.269)	(23.461)
Previsión para créditos de dudosa recuperabilidad	(211)	-
	<u>266.966</u>	<u>40.666</u>

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

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

La Ley N° 27.430 de Reforma Tributaria del 27 de diciembre de 2017 modificó el artículo 24 de la Ley de IVA (TO 1997) incorporando un régimen de devolución de los créditos fiscales originados en la compra, construcción, fabricación, elaboración o importación definitiva de bienes de uso -excepto automóviles-. Mediante el artículo 5 del Decreto N° 813 del 10 de septiembre de 2018 se adecuó la Reglamentación de la Ley de Impuesto al Valor Agregado facultando a la AFIP a dictar las normas reglamentarias necesarias para su instrumentación, lo que la AFIP finamente hizo a través de la RG N° 4581/2019 (del 18 de septiembre de 2019, la "RG"). En la RG se estableció el alcance del beneficio, límites anuales, exclusiones y requisitos entre otros. La Sociedad solicitó en tiempo y forma y en un todo de acuerdo con lo establecido por la RG, la devolución anticipada de 369.745 correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de junio de 2019 ambos inclusive. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los plazos de notificación se encuentran cumplidos no habiendo recibido la Sociedad notificación alguna por parte de la AFIP respecto de la solicitud presentada. Al 31 de diciembre de 2019, el monto correspondiente a la solicitud de devolución anticipada se encuentra incluido dentro de la línea Impuesto al valor agregado del rubro créditos fiscales corrientes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	84.058	84.354
Previsión para deudores incobrables	(2.951)	(1.186)
	<u>81.107</u>	<u>83.168</u>

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

Para explicaciones sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 25.

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No vencidas	59.194	65.788
Vencidas hasta 30 días	19.204	10.130
Vencidas entre 30-60 días	181	4.256
Vencidas entre 60-180 días	5.479	2.557
Vencidas entre 180-365 días	-	985
Vencidas a más de 365 días	-	638
	<u>84.058</u>	<u>84.354</u>
Previsión para deudores incobrables	(2.951)	(1.186)
	<u>81.107</u>	<u>83.168</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(1.186)	(593)
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	(3.153)	(936)
Recupero de previsión	439	91
RECPAM	949	252
Saldo al cierre del ejercicio	<u>(2.951)</u>	<u>(1.186)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 21)	1	38
	<u>1</u>	<u>38</u>
	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	55	81
	<u>55</u>	<u>81</u>

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

14.3 Deudas financieras

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	1.380.161	1.854.549
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	-	1.633.829
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	2.352.712	-
Arrendamientos (Nota 23)	81.623	-
	<u>3.814.496</u>	<u>3.488.378</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	474.280	494.502
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.2.1)	1.642.124	1.093.582
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.2.2)	15.887	-
Arrendamientos (Nota 23)	14.829	-
	<u>2.147.120</u>	<u>1.588.084</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2020	2.155.411
2021	477.129
2022	1.177.681
2023	252.211
En adelante	1.956.768
	<u>6.019.200</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.1 Préstamos bancarios

	<u>(anual)</u>	<u>TE</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente				
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	1.386.566	1.873.073
Subtotal - No Corriente			1.386.566	1.873.073
Gastos diferidos de préstamos, neto			(6.405)	(18.524)
Total			1.380.161	1.854.549
Corriente				
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	462.189	468.268
Préstamos por descuentos de cheques de terceros			-	13.603
Subtotal - Corriente			462.189	481.871
Intereses a pagar			17.728	23.349
Gastos diferidos de préstamos, neto			(5.637)	(10.718)
Total			474.280	494.502

Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)

El 9 de noviembre de 2017, la Sociedad celebró un contrato de préstamo por hasta 1.113.229 o el equivalente en pesos a USD 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. Con fechas 11 de julio y 13 de septiembre de 2018 la Sociedad recibió el segundo y tercer desembolso respectivamente, por un monto de 388.000 y de 195.120 en cada caso. Consecuentemente, la Sociedad recibió la totalidad de los fondos establecidos por el contrato de préstamo, el cual, deberá ser pagado en cuotas trimestrales, según se describe en el párrafo siguiente, existiendo un período de gracia de 15 meses.

La amortización del capital es de la siguiente forma: i) cuotas 1 a 13, equivalentes cada una al 5% del capital, ii) cuotas 14 y 15, equivalentes cada una al 7,50% del capital, y iii) una última cuota equivalente al 20% del capital. Con fecha 9 de febrero de 2019 se pagó la primera cuota.

Los fondos obtenidos en el primer desembolso se aplicaron a la precancelación voluntaria de los préstamos que la Sociedad poseía al momento del desembolso, mientras que los fondos provenientes del segundo y tercer desembolso se aplicaron al desarrollo de los parques logísticos de la Sociedad.

Los gastos que la Sociedad ha incurrido para la obtención de la mencionada línea de crédito han sido capitalizados ascendiendo a 24.464 y con un plazo de amortización de 5 años (plazo del contrato).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El contrato requiere que el deudor en todo momento posea en sus cuentas bancarias un monto (“Fondo de Reserva”) que no sea inferior o igual a la suma de: i) el monto de intereses que deberán pagar en la próxima fecha de pago de intereses, más ii) el monto de la próxima cuota de capital que deberán pagar en la próxima fecha de amortización de capital, salvo que el deudor haya puesto en operación el segundo depósito ubicado en Pilar, el depósito que será construido en el Centro de Transferencia de Cargas (“CTC”) del barrio Villa Soldati (CABA) (a ser concesionado a la Sociedad), el depósito ubicado en Esteban Echeverría y el segundo depósito situado en el Parque Tortugas. Con fecha 24 de enero de 2018, se firmó la primera adenda al contrato, que le permite a la Sociedad realizar ciertas inversiones con el dinero correspondiente al Fondo de Reserva, es por ello, que al 31 de diciembre de 2018 se incluyeron 171.586 depositados en cuentas bancarias en el rubro “Depósitos en garantía” del activo corriente. Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha puesto en operación los mencionados depósitos cesando así el requerimiento del Fondo de Reserva.

Con fecha 11 de junio de 2018 se firmó la segunda adenda al contrato mediante la cual se modificó el compromiso del monto a desembolsar de BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y del Banco Hipotecario S.A. (este último absorbió la participación del otro).

Con fecha 13 de septiembre de 2018 se firmó la tercera adenda al contrato. La misma: (i) incorpora dentro del destino de los fondos la construcción del primer depósito del Parque Mercado Central y (ii) dispensa a la Sociedad de la obligación de poner en operación tres nuevos depósitos como condición precedente para el tercer desembolso.

Con fecha 27 de junio de 2019, se firmó la cuarta modificación al contrato de Préstamo Sindicado. En virtud de la misma se realizaron los siguientes cambios: (i) se incorporaron nuevos índices financieros en línea con los del préstamo Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”); (ii) se incorporó la figura de Préstamo Subordinado y se permitió considerarlos como aportes de capital a los efectos de la medición de índices; (iii) se autorizó el otorgamiento de una hipoteca en 2do grado sobre el parque de Pilar, y se asumió el compromiso de liberar la primera hipoteca sobre ese Parque junto con los flujos de alquiler cedidos en garantía del Préstamo Sindicado contra el primer desembolso de OPIC; (iv) se modificó la fecha de inicio de medición de ciertos índices financieros, sujeto en algún caso al cumplimiento por parte de la Sociedad de ciertos compromisos antes del 30 de septiembre de 2019; (v) se asumió un límite máximo de endeudamiento financiero de USD110.000.000 durante el 2020; y (vi) se asumió el compromiso de no realizar inversiones de capital que no respondan a contratos de alquiler, a menos que esas inversiones se realicen con fondos originados en aportes de capital o préstamos subordinados al Préstamo Sindicado que hayan ocurrido con posterioridad al 28 de junio de 2019. Como parte de las condiciones precedentes para el desembolso del préstamo OPIC, los Bancos liberaron la hipoteca sobre el Parque Pilar y los flujos cedidos de los clientes de ese parque.

El préstamo está garantizado por una hipoteca en primer grado sobre las siguientes propiedades de inversión: Parque Echeverría, Parque Pacheco y Parque Tortugas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El contrato requiere que se cumpla con ciertos índices financieros, así como también otras restricciones. Los índices financieros están comprendidos por: a) "Patrimonio neto mínimo", b) "Índice Loan to Value", c) "Índice EBITDA Run Rate /Intereses", y d) "Índice Deuda Financiera Bruta/EBITDA Run Rate". El tercer índice se calcula a partir del 30 de septiembre de 2019 y a los efectos del cálculo del cuarto índice, a partir del 31 de diciembre de 2019 y hasta el 31 de marzo de 2020 (ambos inclusive), se podrá deducir en la Deuda Financiera Bruta, el efectivo e inversiones transitorias a la fecha de cálculo. Además de estos índices financieros, los ratios de OPIC se incorporan por referencia.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad está en cumplimiento de los requerimientos del préstamo.

14.3.2 Obligaciones negociables

14.3.2.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de diciembre de 2019			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 1	USD	6,25%	6,97%	18-12-2020	26.262 ⁽¹⁾	1.572.863	3.550	(2.456)	1.573.957
Clase 2	ARS	UVA + 11%	12,65%	21-11-2020	67.540 ⁽²⁾	67.540	825	(198)	68.167
									<u>1.642.124</u>

(1) Miles de USD.

(2) Equivalente a 1.432.138 UVAs.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 15 de noviembre de 2018, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 2, por un monto de hasta 36.700 millones de UVAs (equivalente a ARS 1.000.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija y la ON Clase 3, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 12 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 21 de noviembre de 2018 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 2 por 69.005 (equivalente a 2.386.896 UVAs) con una tasa fija del 11% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital de un 40% el 21 de noviembre de 2019, 30% el 21 de mayo de 2020 y 30% al vencimiento; (ii) ON Clase 3 por USD 18.113.115 con una tasa fija del 10,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de las emisiones fueron destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

El 8 de mayo de 2019 se celebró una Asamblea Extraordinaria de tenedores de la Clase 1 de Obligaciones Negociables de la Sociedad en primera convocatoria. La misma contó con la presencia de 24 tenedores titulares, que representaron el 68,62% del capital y derecho a voto en circulación. La Asamblea resolvió con una mayoría del 90,31% de los presentes aprobar una modificación al Suplemento de Precio de la Clase 1. La modificación aprobada permite a la Sociedad garantizar nuevos endeudamientos siempre que los mismos no contemplen amortizaciones ordinarias de capital antes de la fecha de vencimiento de la Clase 1.

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

Durante el mes de diciembre de 2019, la Sociedad recompró en el mercado secundario sus ON Clase 1 por valor nominal USD 800.000 a un precio promedio de 92,5%, que se encuentran neteadas del pasivo al cierre.

14.3.2.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	31 de diciembre de 2019		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	20.000.000	1.197.800	7.898	(21.444)	1.184.254
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	20.000.000	1.197.800	7.989	(21.444)	1.184.345
									2.368.599

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

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con OPIC una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés "Note Purchase Agreement" para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a OPIC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía (“BST”).

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

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

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

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el Banco First Republic por un monto de USD 1.060.000 (equivalente a 63.483). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo no corriente.

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

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Deudas por obras en construcción	162.926	477.365
Provisiones para gastos	30.462	14.771
Deudas comerciales	17.789	14.930
Deuda por compra de terreno (a)	-	925.954
	<u>211.177</u>	<u>1.433.020</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

(a) Deuda por compra de terreno

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

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

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

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

En esta situación, la Sociedad ha resuelto el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión por la suma de 1.571.793 con el correspondiente pasivo. A la fecha de estos estados financieros el Pago Inicial está registrado en otros activos no corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto con la penalidad y demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del ejercicio.

El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad inició una demanda de daños y perjuicios contra los Sres. Fernando Juan Albano, Laura María Albano, Ana María Susana Albano, Juan Andrés Albano e Ignacio Roberto Albano (conjuntamente, los "Vendedores") por incumplimiento de sus obligaciones bajo el boleto de compraventa, y solicitando la devolución del pago inicial realizado por ella bajo el Boleto a los Vendedores por la suma de USD 6.930.000 ("Pago Inicial"), así como el pago de una multa de USD 3.465.000 (la "Multa") en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente la Sociedad reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa.

14.5 Valores razonables

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros				
Otros créditos	1	38	1	38
Depósitos en garantía	63.483	171.586	63.483	171.586
Créditos por ventas	81.107	83.168	81.107	83.168
Inversiones transitorias	1.229.128	-	1.229.128	-
Efectivo (1)	32.266	773.446	32.266	773.446
Pasivos financieros				
Deudas financieras	5.961.616	5.076.462	5.879.487	3.199.747
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	211.177	1.433.020	211.177	1.433.020
Depósitos	179.824	166.855	179.824	166.855
Otros pasivos	55	-	55	-
Deudas con partes relacionadas	1.169.884	-	1.169.884	-

- (1) De los cuales 20.993 y 736.518 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros créditos	1	-
Depósitos en garantía	63.483	-
Créditos por ventas	81.107	-
Inversiones transitorias	1.229.128	-
Efectivo	32.266	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.724.254	4.155.233
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	211.177	-
Depósitos en garantía	-	179.824
Otros pasivos	55	-
Deudas con partes relacionadas	1.169.884	-

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	38	-
Depósitos en garantía	171.586	-
Créditos por ventas	83.168	-
Efectivo	773.446	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.873.223	1.326.524
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.433.020	-
Depósitos	-	166.855

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

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

Nivel 1:

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

Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

15. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos (Nota 14.4a y Anexo C)	352.776	-
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	24.316	-
Gastos de alquiler a devengar	4.589	6.264
Gastos pagados por adelantado	749	-
Diversos	4.809	2.859
	<u>387.239</u>	<u>9.123</u>
Corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 23)	7.088	-
Gastos pagados por adelantado	2.273	4.970
Gastos de alquiler a devengar	1.312	1.319
Gastos de préstamos diferidos	-	2.884
Seguros a devengar	205	204
	<u>10.878</u>	<u>9.377</u>

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
<u>Denominación y características</u>	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
LECER \$ Vto. 26-Feb-2020	98.532	-
Money Market Banco First Republic (a)	1.130.596	-
Total	<u>1.229.198</u>	<u>-</u>

(a) En moneda extranjera. Anexo C.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Retenciones de IVA e IIBB a pagar	6.097	11.539
Provision para impuesto a los bienes personales	8.350	-
	<u>14.447</u>	<u>11.539</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

18. EFECTIVO

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Efectivo en bancos	32.189	773.375
Efectivo en caja	77	71
	<u>32.266</u>	<u>773.446</u>

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

El siguiente es el detalle de remuneraciones y cargas sociales a pagar:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Provisión bonus	31.344	21.297
Sueldos y cargas sociales a pagar	2.484	2.017
Provisión vacaciones	7.720	7.305
Compensación derechos de apreciación de acciones	84.832	53.239
	<u>126.380</u>	<u>83.858</u>

Derechos de apreciación de acciones

En enero de 2015 se otorgó a ciertos funcionarios de la Sociedad derechos de apreciación de acciones (SARs), a ser cancelados en efectivo o con capital de uno de los cuotapartistas indirectos, a opción del beneficiario. La mitad de los derechos de apreciación de acciones otorgados se devengaron anualmente (SARs I), durante un período de dos años a partir de la fecha de su otorgamiento. La otra mitad (SARs II) se adquieren en la medida en que se cumplan ciertos objetivos financieros, específicamente en relación con el capital y deuda obtenidos por la Sociedad, sus cuotapartistas y/o sus subsidiarias en conjunto, durante el plazo del otorgamiento (cinco años). El valor razonable de dichos derechos es medido a cada fecha de información utilizando el método de Black-Scholes, tomando en cuenta los términos y condiciones en los cuales los instrumentos fueron otorgados y la probabilidad de lograr el objetivo especificado.

Al 31 de diciembre de 2019, 100% de SARs I y de SARs II habían sido devengados. Al 31 de diciembre de 2018, 100% de SARs I, y 96% de SARs II habían sido devengados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

La evolución del pasivo reconocido por los derechos de apreciación de acciones de empleados durante el ejercicio consta en la siguiente tabla:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Al inicio del ejercicio	53.239	36.052
Activación en propiedades de inversión – en construcción	11.060	719
Cargos provenientes de pagos basados en acciones	22.159	13.659
Diferencia de cambio	25.645	27.223
RECPAM	(27.271)	(24.414)
Al cierre del ejercicio	<u>84.832</u>	<u>53.239</u>

No hubo cancelaciones o modificaciones a los beneficios en 2019 o 2018.

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró nuevos acuerdos SAR con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos sólo se pueden liquidar en cuotas partes de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios.

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

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Al inicio del ejercicio	73.692	5.688
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	9.091	36.315
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	8.851	31.689
Al cierre del ejercicio	<u>91.634</u>	<u>73.692</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$0,001
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>1.375.089</u>	<u>1.244.097</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 4.630.788.

Con fecha 29 de enero de 2018 Arnay Investments S.L. integró el saldo pendiente de 308.838 correspondiente a la suscripción del 19 de diciembre de 2017.

Con fecha 3 de mayo de 2018 los cuotapartistas de la Sociedad aprobaron la transferencia de la totalidad de las cuotas de titularidad de Blue Water Worldwide L.L.C. en favor de Plaza Logística Argentina II L.L.C. (4.656.221.956 cuotas de valor nominal \$0,001 y con derecho a un voto por cuota).

Con fecha 19 de junio de 2018 los cuotapartistas de la Sociedad resolvieron modificar el valor nominal de las cuotas de la Sociedad de una milésima de peso (0,001) a un peso por cuota, manteniendo el derecho a un voto por cada cuota.

Con fecha 19 de febrero de 2019, los cuotapartistas de la Sociedad realizaron aportes de capital en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad que ascendió a 463.200, emitiéndose 463.200.000 cuotas de valor nominal 1. El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 204.100 al 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 30 de septiembre 2019, los cuotapartistas de la Sociedad realizaron suscripciones de capital en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad que ascendió a 2.792.499, emitiéndose 2.792.498.724 cuotas de valor nominal 1. Dicha suscripción de capital fue integrada con los saldos acumulados de la Reserva Especial descrita en Nota 22 b). El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 510.891 al 31 de diciembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

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

21.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.700.000	161.703	8.298	(156)	169.845
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2020	3.250.000	194.643	6.245	(156)	200.732
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.050.000	122.775	3.939	(156)	126.558
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2020	4.000.000	239.560	6.801	(241)	246.120
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2020	2.000.000	119.780	2.865	(122)	122.523
Serie Priv. 6	USD	7%	7%	11-10-2020	5.000.000	299.448	4.658	-	304.106
					19.000.000	1.137.909	32.806	(831)	1.169.884

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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

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

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

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC (“PLA LLC”), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3, Serie Priv. 4, Serie Priv. 5 y Serie Priv. 6 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por ésta.

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

21.1. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del ejercicio no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLALLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

21.2. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2019</u> <u>al 31-12-2019</u>	<u>01-01-2018</u> <u>al 31-12-2018</u>
Beneficios de corto plazo	68.361	52.214
Pagos basados en acciones	76.806	86.022
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	145.167	138.236

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

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

a) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado. La reunión de Socios de fecha 11 de abril de 2019 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, constituyó dicha reserva por la suma de 152.648 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

b) Reserva especial - Resolución General N° 609/2012 de la CNV

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad como arrendataria

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 9,18% en dólares.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

<u>Al 31 de diciembre</u>	<u>Monto</u>
2020	14.829
2021	14.940
2022	13.743
2023	12.651
En adelante	40.289
	<u>96.452</u>

La sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2028. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

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

<u>Al 31 de diciembre</u>	<u>Monto</u>
2020	1.400.723
2021	1.085.834
2022	1.065.513
2023	923.703
2024	801.907
En adelante	2.658.183
	<u>7.935.863</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de diciembre de 2019:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables - UVAs (mencionado en la Nota 14.3.1), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre los inmuebles de la Sociedad (Parque Pacheco, Parque Tortugas y Parque Echeverría) por hasta 1.113 millones.
- fondos en garantía sobre ciertas sumas variables de dinero a ser mantenidas en ciertos tipos de inversiones (ver Nota 14.3.2.1).
- la prenda de la totalidad de las cuotas partes de la Sociedad.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de ciertos contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte.

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con OPIC (mencionado en la Nota 14.3.2.2), la Sociedad creó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria.

25. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son préstamos y obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad son créditos comerciales y efectivo y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Gerencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden cuatro tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario, riesgo de inflación y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS DE FINANCIEROS (Cont.)

El análisis de sensibilidad en los siguientes párrafos se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El análisis de sensibilidad ha sido preparado sobre la base de que el monto de deuda neta y el índice de tasas de interés fijas a variables de la deuda y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera son todos constantes.

– ***Riesgo de tasa de interés***

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

– ***Riesgo inmobiliario***

La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

– ***Riesgo de inflación***

El riesgo de inflación es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero indexado a la inflación fluctúen debido a cambios en la tasa de inflación (este último se define como el movimiento general ascendente del precio de los bienes y servicios en una economía). La exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con el préstamo sindicado en pesos ajustable UVAs (ajustada por inflación) y las ON Clase II. La Sociedad 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).

– ***Riesgo cambiario***

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

En el siguiente cuadro se exponen los activos y pasivos financieros de la Sociedad denominados en USD:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Activo		
Activo no corriente		
Depósitos en garantía	1.060.000	-
Otros activos	5.890.398	-
Total activo no corriente	6.950.398	-
Activo corriente		
Efectivo	350.524	12.699.719
Inversiones transitorias	18.877.877	-
Depósitos en garantía	-	2.958.648
Otros activos	7.300	57.035
Total activo corriente	19.235.701	15.715.402
Total activo	26.186.099	15.715.402
Pasivo no corriente		
Deudas financieras	40.000.000	27.062.528
Depósitos y anticipos de clientes	2.431.001	2.443.362
Total pasivo no corriente	42.431.001	29.505.890
Pasivo corriente		
Deudas financieras	26.587.068	18.380.482
Depósitos	69.757	-
Remuneraciones y cargas sociales	1.939.817	1.285.204
Deudas con partes relacionadas	19.547.760	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	-	15.966.146
Total pasivo corriente	48.144.402	35.631.832
Total pasivo	90.575.403	65.137.722
Posición neta	(64.389.304)	(49.422.320)

– **Sensibilidad cambiaria**

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una variación en el tipo de cambio del USD manteniendo todas las demás variables constantes, de los ingresos antes de impuestos de la Sociedad.

	Incremento (+)/Disminución (-) del tipo de cambio del peso respecto al dólar	Ganancia / (Pérdida)	
		31-12-2019	31-12-2018
Efecto en resultados antes de impuestos	10% -10%	(385.627.542) 385.627.542	(186.322.146) 186.322.146

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO FINANCIEROS (Cont.)

– **Sensibilidad a la inflación**

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una variación en el valor de la UVA manteniendo todas las demás variables constantes, de los ingresos antes de impuestos de la Sociedad:

	Incremento (+)/Disminución (-) del valor de las UVAs	Ganancia / (Pérdida)	
		31-12-2019	31-12-2018
Efecto en resultados antes de impuestos	10% -10%	(184.875.420) 184.875.420	(245.538.768) 245.538.768

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que paguen sus cuotas por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

– **Créditos comerciales**

Se evalúan los arrendatarios de acuerdo con el criterio de la Sociedad previo a la celebración de los contratos de arrendamiento.

– **Concentraciones de riesgo crediticio**

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a cinco arrendatarios que representan el 64% de los ingresos y créditos comerciales. Ver adicionalmente Nota 28.

– **Instrumentos y depósitos en efectivo**

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas sólo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de crédito asignados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO FINANCIEROS (Cont.)

Riesgo de liquidez

La Sociedad controla su riesgo de liquidez utilizando una herramienta de planificación de liquidez periódica.

El objetivo de la Sociedad es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios u otros medios de financiación y aportes de capital.

La política de la Sociedad se basa en que no más del 38% de los préstamos deben vencer durante el siguiente período de 12 meses. Tal como se menciona en la Nota 14.3, 35,81% de la deuda de la Sociedad expirará en menos de un año a partir del 31 de diciembre de 2019 (2018: 31,55%) en base al valor libro de los préstamos reflejado en los estados financieros. El acceso a las fuentes de financiación se encuentra suficientemente disponible y la deuda con vencimiento dentro de los 12 meses puede ser refinanciada y es por ello que se concluye que el riesgo de liquidez es bajo.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad en base a pagos contractuales no descontados.

<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>> 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	156.296	1.999.113	2.156.592	1.707.199	6.019.200
Depósitos en garantía	3.867	-	117.050	58.907	179.824
	<u>160.163</u>	<u>1.999.113</u>	<u>2.273.642</u>	<u>1.766.106</u>	<u>6.199.024</u>

<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>> 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	170.919	1.447.286	3.510.987	-	5.129.192
Depósitos en garantía	-	4.104	68.440	94.187	166.731
	<u>170.919</u>	<u>1.451.390</u>	<u>3.579.427</u>	<u>94.187</u>	<u>5.295.923</u>

Gestión de riesgo de capital

El capital es administrado para proteger la capacidad de continuidad de la Sociedad, y a la vez maximizar los ingresos optimizando el equilibrio entre endeudamiento y patrimonio.

La estructura de capital se encuentra compuesta por la deuda neta (obligaciones financieras menos efectivo, colocaciones a corto plazo y efectivo de disponibilidad restringida relacionados con la misma deuda) y patrimonio total.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS DE FINANCIEROS (Cont.)

El capital es monitoreado en base al índice de apalancamiento. Este índice se calcula dividiendo la deuda neta por el patrimonio total. La deuda neta corresponde al endeudamiento total (incluyendo deuda corriente y no corriente tal como préstamos que devengan intereses) menos efectivo, inversiones y efectivo de disponibilidad restringida relacionados con la misma deuda.

La estructura de capital es revisada en forma trimestral. Como parte de dicha revisión, el costo de capital y riesgo relacionado es analizado y evaluado. El índice de apalancamiento neto inferior al 40% es considerado razonable.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudas financieras	5.961.616	5.076.462
Menos: efectivo, inversiones y depósitos en garantía	(1.324.877)	(945.032)
Deuda neta	<u>4.636.739</u>	<u>4.131.430</u>
Total del patrimonio neto	<u>12.190.985</u>	<u>11.167.663</u>
Índice de apalancamiento (%)	38,03%	36,99%

26. POLÍTICA AMBIENTAL

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

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

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

Certificaciones y adopción de estándares internacionales

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

26. POLÍTICA AMBIENTAL (Cont.)

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

27. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE GUARDA DE DOCUMENTACIÓN

En cumplimiento de las normas vigentes de la CNV (RG N° 629/2014), informamos que los libros societarios (libros de Actas y Actas de Comisión Fiscalizadora) y los registros contables legales (libro Diario, Subdiarios e Inventarios y Balances), correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2019 y 2018, se encuentran resguardados en la sede social de la Sociedad, ubicada en Basavilbaso 1350, piso 7° oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, informamos que la restante documentación que respalda las transacciones y registros contables y societarios, se encuentra distribuida en las sedes administrativas de la Sociedad y en el siguiente proveedor del servicio de resguardo y conservación de documentación de terceros:

Bank S.A., Cuit: 30-65492969-2, ubicado en la siguiente dirección: calle Diógenes Taborda 73, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

28. CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES

A continuación, se detallan los ingresos de los inquilinos cuyos ingresos superaron el 10% del total de los ingresos de la Sociedad.

	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2019		31-12-2018	
	Ingresos	Porcentaje	Ingresos	Porcentaje
SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C.	209.673	15%	157.097	26%
Bridgestone Argentina S.A.	213.033	15%	81.824	13%
Meli Log S.R.L	205.282	14%	51.391	8%
Kimberly-Clark Argentina S.A.	170.325	12%	82.670	13%
Natura Cosméticos S.A. ⁽¹⁾	114.253	8%	69.034	11%

(1) Se muestra solo a los efectos del comparativo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

29. CONTEXTO ECONÓMICO Y EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO

Contexto económico

El 10 de diciembre de 2019 asumió un nuevo gobierno nacional y ha comenzado un proceso de cambios con respecto a la administración anterior.

El nuevo gobierno ha establecido como prioridad encarar soluciones para las dificultades en las áreas económica y social. A tales fines llevará adelante las gestiones necesarias para renegociar el pago de la deuda externa, a la vez que, para recuperar la sostenibilidad de esa deuda en el tiempo, ha incorporado medidas destinadas a preservar las reservas del BCRA, disminuir el déficit fiscal y obtener mejoras en la capacidad productiva. En el orden interno, los esfuerzos están destinados a normalizar las principales variables macroeconómicas, que requiere lograr que empresarios, trabajadores, sindicatos y Estado negocien salarios y precios, para equilibrar ingresos y consumo, y disminuir la inflación, a la vez que ejecutar acciones directas para resolver necesidades inmediatas de los sectores más vulnerables de la Sociedad y atender otras erogaciones presupuestarias con recursos genuinos, para lo cual el gobierno ha instalado un concepto de solidaridad que conlleva, entre otros aspectos, a una mayor presión impositiva sobre aquellos sectores que el gobierno estima cuentan con mayor capacidad contributiva.

En el marco del proceso de ajuste del mecanismo de control de cambios necesario para preservar las reservas del BCRA, esta institución ha emitido las Comunicaciones "A" 6854 (27/12/19) y "A" 6856 (30/12/19) por las que se extienden con plazo indefinido las normas sobre Exterior y Cambios emitidas por el BCRA durante la anterior administración de gobierno, que caducaban originalmente el 31 de diciembre de 2019. De esas normas cabe resaltar las siguientes (a) los exportadores están obligados a ingresar y liquidar en el mercado libre de cambios las divisas provenientes del cobro de sus exportaciones de bienes y servicios dentro de los cinco días hábiles de su percepción o acreditación en cuentas del exterior, con plazos máximos admitidos para la ocurrencia del cobro, que son más estrictos para operaciones con vinculadas y exportación de commodities; (b) los importadores que pretendan la cancelación anticipada de importaciones, deben comprometer, bajo declaración jurada, que el ingreso aduanero de los bienes se producirá dentro de los 90 días a partir de la fecha de acceso al mercado de cambio, o 270 días si se tratara de bienes de capital, con más la obligación de contar con la conformidad previa del BCRA si el proveedor del exterior es una empresa vinculada con el importador o se necesitan plazos mayores a los estipulados para el ingreso aduanero de los bienes; y (c) se requiere autorización previa del BCRA para acceder al mercado de cambios a los fines del giro de utilidades y dividendos.

Como medidas directas del nuevo gobierno, el 23 de diciembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.541 de "Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de Emergencia Pública" y el Decreto N° 58/2019 que la promulgó. Asimismo, el 28 de diciembre de 2019 se publicó el Decreto N° 99/2019 con las regulaciones para la implementación de la Ley. Las reformas introducidas procuran reactivar las áreas económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, y facultan al Poder Ejecutivo Nacional (PEN) a llevar adelante las gestiones y los actos necesarios para recuperar y asegurar la sostenibilidad de la deuda pública de la República Argentina

Las principales medidas contenidas en la Ley y su reglamentación son las siguientes:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

29. CONTEXTO ECONÓMICO Y EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO (Cont.)

Obligaciones tributarias

(a) Regularización de obligaciones

Se establece un régimen de regularización de las obligaciones tributarias, de la seguridad social y aduaneras, respecto de las obligaciones vencidas al 30 de noviembre de 2019 inclusive, para aquellas empresas que acrediten su inscripción como micro, pequeñas o medianas empresas, según los términos del artículo 2° de la Ley 24.467, y para las entidades civiles sin fines de lucro. El régimen prevé importantes beneficios tales como condonación de intereses, multas y sanciones, bonificación por pago al contado, y régimen de facilidades de pago. El acogimiento a este régimen podrá formularse hasta el 30 de abril de 2020, inclusive.

Se podrá incluir en el régimen la refinanciación de planes de pago vigentes y las deudas emergentes de planes caducos. También aplican estos beneficios a las obligaciones que se encuentren en curso de discusión administrativa o sean objeto de un procedimiento administrativo o judicial, en tanto el demandado se allane incondicionalmente por las obligaciones regularizadas y, en su caso, desista y renuncie a toda acción y derecho, incluso el de repetición, asumiendo el pago de las costas y gastos causídicos.

Las multas y demás sanciones que correspondan a obligaciones devengadas y canceladas al 30 de noviembre de 2019, quedarán condonadas, siempre y cuando no se encuentren firmes antes de la fecha de vencimiento del plazo para acogimiento al régimen.

(b) Impuesto para una Argentina inclusiva y solidaria (PAIS)

Se establece con carácter de emergencia, por el término de cinco períodos fiscales, un impuesto que grava con una tasa del 30% las operaciones vinculadas con la adquisición de moneda extranjera para atesoramiento, compra de bienes y servicios en moneda extranjera y transporte internacional de pasajeros, y están alcanzados todos los sujetos residentes en Argentina, ya sean personas humanas o jurídicas. El gravamen no revistará el carácter de pago a cuenta de ningún impuesto.

Las operaciones alcanzadas son las siguientes:

- (i) Compra de billetes y divisas en moneda extranjera para atesoramiento o sin destino específico (con el límite de 200 dólares mensuales fijado por la administración anterior).
- (ii) Cambio de divisas efectuado por las entidades financieras, por cuenta y orden de adquirente o prestatario, con destino al pago de las adquisiciones de bienes o prestaciones y locaciones de servicios efectuadas en el exterior cualquiera sea el medio de pago con que sean canceladas.
- (iii) Cambio de divisas efectuado por las entidades financieras por cuenta y orden de adquirente o prestatario residente en Argentina, con destino al pago de servicios prestados por sujetos no residentes en el país cualquiera sea el medio de pago con el que sean canceladas

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

29. CONTEXTO ECONÓMICO Y EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO (Cont.)

- (iv) Adquisición de servicios en el exterior contratados a través de agencias de viajes y turismo del país.
- (v) Adquisición de servicios de transporte de pasajeros (por cualquier vía) con destino fuera del país, en la medida en que para la cancelación de la operación deba accederse al mercado único y libre de cambios al efecto de la adquisición de las divisas correspondientes.

Aspectos laborales y tributación de la nómina

Se faculta al PEN a disponer incrementos salariales mínimos que los empleadores del sector privado deberán abonar a sus trabajadores, y también faculta al PEN a eximir por tiempo limitado del pago de aportes y contribuciones al Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) sobre los aumentos que decreta el PEN o resulten de negociaciones colectivas.

Asimismo, la Ley faculta al PEN a efectuar reducciones de aportes y contribuciones al sistema jubilatorio a limitadas jurisdicciones y actividades específicas o en situaciones críticas. En este caso la eximición no sería total, y no se limitaría a los futuros aumentos por decreto o paritarias, sino que podría aplicar sobre todo el salario.

Vinculado a aspectos laborales, previamente a la emisión de la Ley N° 27.541 y por medio del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 34/19 (B.O. 13/12/2019), el PEN instauró por un plazo de 180 días la doble indemnización para trabajadores despedidos sin causa justa. Esta medida no es aplicable a las contrataciones celebradas con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto.

Sistema energético

La Ley faculta al PEN a mantener las tarifas de electricidad y gas natural que estén bajo jurisdicción federal y a iniciar un proceso de renegociación de la revisión tarifaria integral vigente o iniciar una revisión de carácter extraordinario, a partir de la vigencia de la presente ley y por un plazo máximo de hasta ciento ochenta (180) días, propendiendo a una reducción de la carga tarifaria real sobre los hogares, comercios e industrias para el año 2020. Asimismo, se invita a las provincias a adherir a estas políticas de mantenimiento de los cuadros tarifarios y renegociación o revisión de carácter extraordinario de las tarifas de las jurisdicciones provinciales.

También se faculta al PEN a intervenir administrativamente el Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE) y el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) por el término de un año.

En uso de las facultades delegadas, el gobierno anunció la suspensión de cualquier actualización de las tarifas de electricidad y gas por los 180 días previstos en la Ley.

Consistente con la suspensión de la actualización de tarifas en el área de energía, el precio de los combustibles se mantuvo sin actualización en 2020.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

29. CONTEXTO ECONÓMICO Y EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO (Cont.)

Otros eventos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio

Adicionalmente a la recompra mencionada en la Nota 14.3.2.1, con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha recomprado a un precio promedio de 98,2%, un valor nominal de USD 3.795.752 de sus ON Clase 1 con vencimiento el 18 de diciembre 2020.

No existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2019			
	Valores de origen			
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio
Mejoras de oficina	4.747	2.790	-	7.537
Instalaciones	17.635	33.969	-	51.604
Equipos	4.311	1.566	-	5.877
Maquinarias y herramientas	5.815	1.957	-	7.772
Totales 31-12-2019	32.508	40.282	-	72.790
Totales 31-12-2018	24.488	15.641	(7.619)	32.508

Cuenta principal	2019					2018	
	Depreciaciones					Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)	Al cierre del ejercicio		
Mejoras de oficina	1.939	36 a 60	-	563	2.502	5.035	2.808
Instalaciones	3.735	60	-	5.645	9.380	42.224	13.900
Equipos	1.658	36	-	1.263	2.921	2.956	2.653
Maquinarias y herramientas	2.038	36 a 60	-	1.267	3.305	4.467	3.777
Totales 31-12-2019	9.370		-	8.738	18.108	54.682	
Totales 31-12-2018	11.142		(6.559)	4.787	9.370		23.138

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY N°
19.550 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	2019			2018	
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	14.475	6.623	118.616	139.714	138.728
Otros Impuestos y tasas	42.608	700	17.173	60.481	46.226
Electricidad, gas y comunicaciones	73.105	-	377	73.482	47.649
Impuesto sobre ingresos brutos	-	56.557	-	56.557	40.826
Gastos de mantenimiento	43.817	-	930	44.747	40.760
Vigilancia y seguridad	43.043	-	-	43.043	36.769
Honorarios	5.855	1.563	19.497	26.915	22.028
Alquileres	9.199	-	5.808	15.007	8.852
Seguros	9.934	-	-	9.934	6.130
Beneficios al personal	-	-	8.911	8.911	3.440
Depreciación de propiedad, planta y equipo	4.745	-	3.993	8.738	4.787
Promoción y publicidad	-	5.337	-	5.337	5.136
Incobrables	-	3.153	-	3.153	936
Movilidad, viáticos y representación	-	2	3.021	3.023	2.768
Gastos bancarios	-	-	1.482	1.482	1.350
Amortización de activos intangibles	15	-	1.255	1.270	-
Responsabilidad social empresarial	-	949	-	949	1.035
Diversos	1.107	1.472	23.245	25.824	5.161
Total al 31-12-2019	247.903	76.356	204.308	528.567	
Total al 31-12-2018	190.990	56.843	164.748		412.581

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 09-03-2020
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2019			2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
Activo					
Activo no corriente					
Depósitos en garantía	USD	1.060	59,89	63.483	-
Otros activos	USD	5.890	59,89	352.776	-
Total del activo no corriente		6.950		416.259	-
Activo corriente					
Efectivo	USD	351	59,89	20.993	736.518
Inversiones transitorias	USD	18.878	59,89	1.130.596	-
Depósitos en garantía	USD	-	59,89	-	171.586
Otros activos	USD	7	59,89	437	3.308
Total del activo corriente		19.236		1.152.026	911.412
Total del activo		26.186		1.568.285	911.412
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	40.000	59,89	2.395.600	1.569.486
Depósitos	USD	2.431	59,89	145.593	135.592
Total del pasivo no corriente		42.431		2.541.193	1.705.078
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	26.587	59,89	1.592.300	1.065.973
Depósitos	USD	70	59,89	4.178	6.110
Remuneraciones y cargas sociales	USD	1.940	59,89	116.176	74.535
Deudas con partes relacionadas	USD	19.548	59,89	1.170.715	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD	-	59,89	-	925.954
Total del pasivo corriente		48.145		2.883.369	2.072.572
Total del pasivo		90.576		5.424.562	3.777.650
Posición neta		(64.390)		(3.856.277)	(2.866.238)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2019.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Socios de
Plaza Logística S.R.L.
C.U.I.T.: 30-65594238-2
Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTES

De nuestra consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 62 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas CNV”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los estados financieros de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 (los “Estados Financieros”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) Estados del Resultado Integral correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2018;
- (ii) Estados de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2018;
- (iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2018;
- (iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2018; y
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

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

expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe el día de la fecha, conteniendo opinión y sin salvedades.

Dicho trabajo fue realizado, según nuestro leal saber y entender, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina. Tales normas requieren que el auditor cumpla con ciertos requisitos éticos y que planifique el trabajo de auditoría, la evaluación de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. Una auditoría consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. Incluye además la realización de exámenes sobre bases selectivas de los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia, es decir no hemos evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia relacionadas a cuestiones empresarias de administración, financiación y comercialización. Nuestra responsabilidad consiste únicamente en expresar una opinión sobre los documentos detallados en el apartado I, los cuales consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento y con relación a los mismos no tenemos objeciones que formular. Consideramos que nuestro trabajo y el informe del auditor externo de la Sociedad nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

III. CONCLUSIÓN

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

- (i) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019;
- (ii) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y las Normas CNV;
- (iii) fueron transcritos a los correspondientes libros de la Sociedad, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes;

- (iv) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento; y
- (v) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2020

Por la **Comisión Fiscalizadora:**

Pablo Murray
Presidente

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2019 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

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

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

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

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

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

Concesiones de tierra

Plaza Mercado:

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

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

Financiamiento

Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”⁹)

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

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

Con fecha 12 de septiembre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por veinte millones de dólares estadounidenses (USD 20.000.000) con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables es del 5,16% fija anual.

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

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

⁹ Durante el año 2019, el gobierno de USA inició un proceso para reconvertir la Agencia de OPIC en una entidad con un mayor enfoque en cuestiones de desarrollo. Esto es efectivo a partir del 1 de enero de 2020, fecha a partir de la cual OPIC pasó a llamarse U.S. International Development Finance Corporation “DFC”.

Préstamos con partes relacionadas:

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

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

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

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

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

Bono Verde:

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

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

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018**a) Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):**

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

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

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

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

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

127

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

El aumento del pasivo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 545 millones está dado principalmente por: el aumento de las deudas con partes relacionadas por 1.170 millones como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables privadas, aumento de 559 millones en deudas financieras corrientes como consecuencia de los vencimientos de las obligaciones negociables públicas y de cuotas de capital del préstamo sindicado en UVAs, aumento en el saldo de remuneraciones y cargas sociales por 42 millones y 3 millones de incremento en el saldo de cargas fiscales corrientes, parcialmente compensado por la baja en deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 1.222 millones producto principalmente de la baja de la deuda por la compra del terreno de Tigre a partir de la terminación del acuerdo de compraventa en agosto de 2019 y la baja de 7 millones en el saldo de depósitos y anticipos de clientes.

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

b) Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):

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

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

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

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

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

Las pérdidas netas en resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 aumentaron 457 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio neta por 530 millones producto de la devaluación, menor ganancia por venta de bonos por 200 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 197 millones, mayores pérdidas por intereses sobre deudas financieras por 128 millones, intereses por préstamos con sociedades relacionadas por 34 millones, mayores gastos por honorarios profesionales por 12 millones, incremento en otros impuestos por 7 millones, aumento en otros gastos diversos por 3 millones, parcialmente compensado por la pérdida del ejercicio anterior por operaciones con derivados por 339 millones, menor pérdida por el resultado del valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por 263 millones, ganancia por tenencia de bonos por 32 millones, menor

129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

gasto por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 11 millones además del incremento en intereses ganados por 9 millones.

Las pérdidas en resultados financieros del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 2.361 millones como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio producto de la devaluación por 1.104 millones con respecto al ejercicio anterior, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 668 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 452 millones, 292 millones por el resultado del descuento a valor actual en su mayoría sobre los saldos de IVA Crédito Fiscal debido principalmente al aumento en las tasas de descuento de 71% en 2017 a 79% en 2018, mayores comisiones sobre el mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, parcialmente compensados por mayores ganancias por 96 millones por inversiones transitorias de liquidez (LEBACs), menores intereses sobre deudas financieras por 35 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 33 millones con respecto al ejercicio anterior.

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

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

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

millones (debido a su vez a: (w) aumento de otros activos por 563 millones; parcialmente compensado por: (x) disminución de créditos impositivos por 246 millones, (y) disminución de créditos por ventas por 133 millones y (z) disminución de otros créditos por 57 millones) en comparación con el ejercicio anterior.

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

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

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

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

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

d) Datos estadísticos (en unidades físicas) comparativos con ejercicio anterior:

Métricas Operativas	Por el	Por el	Por el
	ejercicio	ejercicio	ejercicio
	finalizado el	finalizado el	finalizado el
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Total de hectáreas (1) (2)	112,76	132.3	132.3
M ² de depósito en alquiler	392.625	228.333	126.337
M ² de depósito en desarrollo	12.622	186.400	228.000
M ² de landbank (1) (2)	221.708	341.400	375.400
Cantidad de localizaciones	6	7	7
Cantidad de clientes	18	11	7

(1) Incluye el predio de Tigre en 2018 y 2017

(2) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas

e) Índices comparativos con el ejercicio anterior:

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

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

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

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

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

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2020.

**INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12 DEL CAPÍTULO III,
TÍTULO IV DEL TO 2013 DE LA CNV (en miles de pesos)**

1. Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad

a. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones que no estén explicados en notas a los estados financieros.

b. No existen modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares que no hayan sido adecuadamente reveladas en las notas a los estados financieros y que afecten la comparabilidad de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

2. La clasificación de los saldos de inversiones, créditos y deudas de acuerdo a su vencimiento se detallan en el siguiente cuadro:

	<u>Inversiones transitorias</u>	<u>Créditos por ventas</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Créditos fiscales</u>	<u>Depósitos en garantía</u>	<u>Otros créditos</u>
Sin Plazo	-	-	-	-	-	1
Con Plazo establecido						
Vencidos						
Hasta 30 días	-	19.204	-	-	-	-
Entre 30-60 días	-	181	-	-	-	-
Entre 60-180 días	-	5.479	-	-	-	-
Entre 180-365 días	-	-	-	-	-	-
En más de 365 días	-	-	-	-	-	-
Previsión	-	(2.951)	-	-	-	-
Subtotal	-	21.913	-	-	-	-
Total	-	21.913	-	-	-	1
A vencer						
Hasta 30 días	44.576	59.194	172	5.835	-	-
Entre 30-60 días	53.955	-	2.441	21.883	-	-
Entre 60-180 días	-	-	3.421	73.738	-	-
Entre 180-365 días	1.130.597	-	4.844	165.510	-	-
En más de 1 año	-	-	387.239	132.504	63.483	-
Subtotal	1.229.128	59.194	398.117	399.470	63.483	-
Total	1.229.128	81.107	398.117	399.470	63.483	1

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

	<u>Deudas financieras</u>	<u>Depósitos y anticipos de clientes</u>	<u>Cargas fiscales</u>	<u>Remuneraciones y cargas sociales</u>	<u>Deudas con partes relacionadas</u>	<u>Deudas comerciales y otras cuentas por pagar</u>
Sin plazo	-	-	-	-	55	-
A vencer						
Hasta 30 días	115.465	-	6.097	2.484	-	211.177
Entre 30-60 días	153.481	509	-	-	-	-
Entre 60-180 días	118.143	3.866	8.350	123.896	-	-
Entre 180-365 días	1.760.031	5.367	-	-	1.169.884	-
Más de 1 año	3.814.496	186.427	-	-	-	-
Subtotal	5.961.616	196.169	14.447	126.380	1.169.884	211.177
Total	5.961.616	196.169	14.447	126.380	1.169.939	211.177

3. Las inversiones, créditos y deudas se clasifican de la siguiente manera:

a. Créditos e inversiones

	<u>31-12-2019</u>		
	<u>Devengan interés</u>	<u>No devengan interés</u>	<u>Total</u>
En moneda nacional	98.532	525.482	624.014
En moneda extranjera	1.130.596	416.696	1.547.292
Total	1.229.128	942.178	2.171.306

b. Deudas

	<u>31-12-2019</u>		
	<u>Devengan interés</u>	<u>No devengan interés</u>	<u>Total</u>
En moneda nacional	1.936.064	319.102	2.255.166
En moneda extranjera	5.158.615	265.947	5.424.562
Total	7.094.679	585.049	7.679.728

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

4. Los créditos y deudas con sociedades se componen de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	1	38
Total	1	38
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	55	81
Plaza Logística Argentina LLC	1.169.884	-
Total	1.169.939	66

5. Al 31 de diciembre de 2019 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 52 y con gerentes ascienden a 3.
6. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad posee los inmuebles incluidos en la Nota 10, en los rubros Propiedades de Inversión – terminadas, Propiedades de Inversión – en construcción y Propiedades de Inversión – terrenos para futuros desarrollos.
7. Al final de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o de una unidad generadora de efectivo (CGU) menos los costos de venta y su valor en uso. El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excediese su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y se reconoce la pérdida por deterioro del valor hasta su importe recuperable.
8. Seguros: la Sociedad 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. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no poseía ninguna póliza de seguro que cubriera 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 Sociedad tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave. Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad en estos casos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

A la fecha de emisión del presente documento, la Sociedad posee los siguientes seguros contratados con relación a Todo Riesgo Operativo y Responsabilidad Civil:

Tipo de seguro	Aseguradora	Ubicación	Suma total asegurada (en millones de USD)
Todo riesgo operativo	ZURICH	Pacheco	34,9
Todo riesgo operativo	ZURICH	Pilar	45,6
Todo riesgo operativo	ZURICH	Esteban Echeverría	38,1
Todo riesgo operativo	ZURICH	Tortugas	39,9
Todo riesgo operativo	ZURICH	Mercado Central	39,9
Todo riesgo operativo	ZURICH	Ciudad	20,6
Responsabilidad civil Directores y Gerentes	La Meridional		10,0
Responsabilidad civil	ZURICH		2,0

9. Condiciones, circunstancias o plazos para la cesación de las restricciones a la distribución de los resultados no asignados, incluyendo las que se originan por la afectación de la reserva legal para absorber pérdidas finales y aún están pendientes de reintegro.

a. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital ajustado. La reunión de Socios de fecha 11 de abril de 2019 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, constituyó dicha reserva por la suma de 152.648 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

b. Reserva especial - Resolución General N° 609/2012 de la CNV

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

10. Contingencias positivas y negativas: esta información no es aplicable a la Sociedad.

11. Adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones: esta información no es aplicable a la Sociedad.

12. Participaciones en otras sociedades: esta información no es aplicable a la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

13. Valores corrientes: fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes de propiedad, planta y equipo y otros activos significativos. Esta información consta en Nota 11 y 12 a los estados financieros consolidados.
14. Inventario físico de bienes de cambio: esta información no es aplicable a la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente