

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

Memoria y Estados Contables al 31 de diciembre de 2017, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior, juntamente con el Informe de los Auditores Independientes y el Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.
(C.U.I.T. N° 30-68246488-3)
Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados contables

Introducción

1. Hemos auditado los estados contables adjuntos de Plaza Logística Tortugas S.R.L. (“la Sociedad”) que comprenden: (a) el balance general al 31 de diciembre de 2017, (b) los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y (c) un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia en relación con los estados contables

2. La Gerencia de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con el marco de información prescripto por la Inspección General de Justicia (“IGJ”), que requiere aplicar las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos realizado nuestro trabajo de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. 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 contables.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentada en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de distorsiones significativas en los estados contables, originadas en errores o irregularidades. Al realizar valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno existente en la Sociedad, en lo que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables, 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 eficacia del sistema de control interno de la Sociedad. Asimismo, una auditoría incluye evaluar que las políticas contables utilizadas sean apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los estados contables 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 contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Plaza Logística Tortugas S.R.L. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable mencionado en el párrafo 2.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

5. En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) Al 31 de diciembre de 2017, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$67.874, no siendo exigible a esa fecha.
- b) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
2 de marzo de 2018

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

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

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

MEMORIA

(Información no examinada y no cubierta por el informe de los auditores independientes)

Señores Socios de
Plaza Logística Tortugas S.R.L.

Tenemos el agrado de someter a su consideración los estados contables correspondientes al ejercicio económico N° 24 comprendido entre el 1° de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, elaborados de acuerdo con las normas técnicas y legales vigentes, y la presente reseña de lo acontecido en dicho ejercicio, dando así cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes.

Plaza Logística Tortugas S.R.L. (la "Sociedad") está constituida como sociedad de responsabilidad limitada. La integran sus cotapartistas, Plaza Logística S.R.L. ("PLSRL") una sociedad constituida de conformidad con las leyes de Argentina y Arnay Investments S.L. ("AISL") una sociedad constituida de conformidad con las leyes de España. La administración de la Sociedad está actualmente a cargo de una Gerencia compuesta por cuatro gerentes titulares con mandato por tres ejercicios sociales con la fiscalización de tres síndicos titulares y un síndico suplente también con mandato por tres ejercicios. PLSRL con el 73,48% es el socio controlante de la Sociedad.

Las principales actividades a que se dedica la Sociedad son: por un lado, las relacionadas a la identificación de tierras para el desarrollo de parques logísticos, la eventual adquisición de tierras, la construcción de parques logísticos multicliente de gran envergadura (superficies de entre 20.000 y hasta 100.000 m² cubiertos alquilables por centro logístico), y por otro lado, la operación como locador de dichos parques, lo que incluye el desarrollo de las relaciones comerciales con los locatarios, la administración y mantenimiento de los espacios comunes dentro de los parques, y la financiación de los costos de desarrollo de nuevos parques (o de expansiones sobre parques preexistentes). Durante el ejercicio económico objeto de esta memoria, la Sociedad continuó desarrollando el segundo parque logístico en el terreno de su propiedad.

Durante 2017, la Sociedad realizó inversiones adicionales en el segundo inmueble de su propiedad ubicado en Garín por aproximadamente 144 millones de pesos, lo que representa un 40% de avance de obra sobre una superficie cubierta de 40.000 metros cuadrados, para un cliente aún por definir.

Las inversiones en construcción y capital de trabajo realizadas hasta la fecha fueron financiadas con fondos originados en aportes de capital realizados por los socios de la Sociedad (o algunos de ellos) en virtud de cinco aumentos de capital totalizando 131 millones de pesos.

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

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

El ejercicio económico finalizó con una ganancia después de impuesto a las ganancias de 4.790.648.

En cumplimiento a lo dispuesto por Resolución General de la Inspección General de Justicia N° 4/2009 se proporciona a continuación la información requerida por dicha norma:

Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Activo corriente	28.963.326	46.128.567
Activo no corriente	422.831.855	277.818.654
Total activo	<u>451.795.181</u>	<u>323.947.221</u>
Pasivo corriente	15.159.718	65.682.498
Pasivo no corriente	123.337.491	81.099.144
Patrimonio neto	<u>313.297.972</u>	<u>177.165.579</u>
Total pasivo + PN	<u>451.795.181</u>	<u>323.947.221</u>

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior:

	Por el ejercicio finalizado el	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Resultado operativo ordinario	33.997.612	28.436.998
Resultados financieros y por tenencia, netos	(26.400.770)	(32.836.230)
Otros ingresos y egresos, netos	(418.919)	4.311.145
Resultado neto ordinario	<u>7.177.923</u>	<u>(88.087)</u>
Impuesto a las ganancias	(2.387.275)	43.339
Resultado neto ganancia / (pérdida)	<u>4.790.648</u>	<u>(44.748)</u>

Estructura de la generación o aplicación de fondos comparativa con el ejercicio anterior:

	Por el ejercicio finalizado el	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fondos generados por las actividades operativas	20.716.100	33.003.684
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(134.180.476)	(79.221.206)
Fondos generados por las actividades de financiación	85.092.639	80.543.561
Resultados financieros y por tenencias generados por el efectivo	(1.589.502)	(944.882)
Fondos (aplicados a) generados por el ejercicio	<u>(29.961.239)</u>	<u>33.381.157</u>

Indicadores o índices comparativos con el ejercicio anterior:

	31/12/2017	31/12/2016
a) <u>Liquidez:</u>		
Activo corriente	28.963.326	46.128.567
Pasivo corriente	<u>15.159.718</u>	<u>65.682.498</u>
	1,91	0,70

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

b) Solvencia:

Patrimonio neto	313.297.972	177.165.579
Pasivo total	138.497.209	146.781.642
	<u>2,26</u>	<u>1,21</u>

c) Inmovilización de Capital

Activo no corriente	422.831.855	277.818.654
Activo total	451.795.181	323.947.221
	<u>0,94</u>	<u>0,86</u>

d) Rentabilidad

Resultado del ejercicio	4.790.648	(44.748)
Patrimonio neto promedio	245.231.776	71.557.078
	<u>0,02</u>	<u>(0,00)</u>

Los activos de la empresa se incrementaron un 40%, principalmente como consecuencia de los siguientes factores:

- (i) La inversión en activo fijo (propiedades de inversión) relacionada con el 40% de avance en las obras realizadas en los 40.000 metros cuadrados adicionales en el mismo predio;
- (ii) El incremento de la posición de otros créditos como resultado del crédito fiscal generado por el impuesto al valor agregado correspondiente a las obras realizadas;
- (iii) Parcialmente compensado por la disminución del saldo de caja generada por la utilización de los fondos para el pago a proveedores y para la constitución del depósito en garantía requerido por el contrato del préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs).

Los pasivos, asimismo, se redujeron un 6%, principalmente como consecuencia de:

- (i) la disminución de deudas financieras por la cancelación de la deuda contraída con el sindicato de bancos locales compuesto por el Banco Ciudad de Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires, la sucursal de Citibank N.A. en Argentina, Banco BBVA Francés S.A. y Banco Santander Río S.A., y
- (ii) compensada por el incremento de deudas financieras por el primer desembolso de aproximadamente 112 millones por un préstamo con el sindicato de bancos locales compuesto por Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Banco Santander Río S.A. y participación de Banco Itaú y Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

La Gerencia espera que esta memoria y los estados contables que somete a la reunión de socios merezcan su aprobación y agradece a clientes, proveedores e instituciones bancarias la colaboración recibida en el desarrollo de la gestión.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2018.

LA GERENCIA

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

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

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ECONOMICO N° 24 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2017 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

Actividad principal: Compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción y desarrollo de propiedades inmuebles.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 2 de junio de 1994.
- De la última modificación del estatuto: 19 de diciembre de 2017.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia "IGJ" 5.371.

Fecha de vencimiento del contrato social: 2 de junio de 2093.

Clave Única de Identificación Tributaria ("CUIT"): 30-68246488-3.

Sociedad controlante (Nota 6.):

- Denominación: Plaza Logística S.R.L.
- Domicilio legal: Basavilbaso 1350, piso 7, Oficina 709, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Participación sobre el patrimonio y los votos al cierre del período anual: 73,48%.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Nota 7.)

(Expresado en pesos)

Cantidad de cuotas	Valor nominal de cada cuota	N° de votos que otorga cada cuota	Capital suscrito, emitido e integrado
249.204.108	1	1	249.204.108
<u>249.204.108</u>			<u>249.204.108 (1)</u>

(1) Incluye 33.735.625 pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR
(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

	Notas/ Anexos	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3.a	8.425.200	38.386.439
Inversiones transitorias	3.b	317.950	-
Créditos por ventas	3.c	2.227.884	3.586.772
Otros créditos	3.d	17.992.292	4.155.356
Total del activo corriente		<u>28.963.326</u>	<u>46.128.567</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Otros Créditos	3.d	25.904.518	26.824.301
Depósitos en garantía	3.e	7.803.660	-
Propiedades de Inversión	Anexo II	387.625.289	249.644.686
Bienes de uso	Anexo I	1.498.388	1.349.667
Total del activo no corriente		<u>422.831.855</u>	<u>277.818.654</u>
Total del activo		<u><u>451.795.181</u></u>	<u><u>323.947.221</u></u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Deudas comerciales	3.f	10.697.722	2.460.572
Deudas financieras	3.g	1.079	57.648.015
Cargas fiscales	3.h	334.458	1.322.210
Remuneraciones y cargas sociales	3.i	628.666	544.626
Anticipos de clientes		3.497.793	3.497.966
Otros pasivos	3.j	-	209.109
Total del pasivo corriente		<u>15.159.718</u>	<u>65.682.498</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas financieras	3.g	113.898.781	68.162.468
Anticipos de clientes		9.438.710	12.936.676
Total del pasivo no corriente		<u>123.337.491</u>	<u>81.099.144</u>
Total del pasivo		<u>138.497.209</u>	<u>146.781.642</u>
PATRIMONIO NETO (Según estados respectivos)		<u>313.297.972</u>	<u>177.165.579</u>
Total del pasivo y patrimonio neto		<u><u>451.795.181</u></u>	<u><u>323.947.221</u></u>

Las notas 1 a 11 y los anexos I a IV que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Notas/ Anexos		
Ingresos por servicios	3.k	68.342.633	56.689.661
Costo de los servicios	Anexo III	<u>(22.064.282)</u>	<u>(18.179.888)</u>
Ganancia Bruta		46.278.351	38.509.773
Gastos de administración	Anexo III	(8.048.691)	(6.985.460)
Gastos de comercialización	Anexo III	(4.232.048)	(3.087.315)
Resultados financieros y por tenencia, netos	3.l	(26.400.770)	(32.836.230)
Otros ingresos y egresos, netos	3.m	<u>(418.919)</u>	<u>4.311.145</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias		<u>7.177.923</u>	<u>(88.087)</u>
Impuesto a las ganancias	5	<u>(2.387.275)</u>	43.339
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		<u><u>4.790.648</u></u>	<u><u>(44.748)</u></u>

Las notas 1 a 11 y los anexos I a IV que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

	2017					2016		
	Aportes de los propietarios					Total del patrimonio neto	Total del patrimonio neto	
	Capital suscrito	Prima de emisión	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados		
Saldos al inicio del ejercicio	117.862.363	51.157.052	169.019.415	250.472	7.940.440	(44.748)	177.165.579	63.118.182
Aumento de capital según Actas de reunión de socios de fechas 17 de marzo, 28 de junio y 6 de diciembre de 2016	-	-	-	-	-	-	-	114.092.145
Aumento de capital según Acta de reunión de socios de fechas 16 de junio, 28 de julio, 14 de agosto, 26 de septiembre y 30 de octubre de 2017 (Nota 7).	131.341.745	-	131.341.745	-	-	-	131.341.745	-
Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio	-	-	-	-	-	4.790.648	4.790.648	(44.748)
Saldos al cierre del ejercicio	249.204.108	51.157.052	300.361.160	250.472	7.940.440	4.745.900	313.297.972	177.165.579

Las notas 1 a 11 y los anexos I a IV que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

PLAZA LOGÍSTICA TORTUGAS S.R.L.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VARIACIÓN DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (1)	38.386.439	5.005.282
(Disminución) aumento neto del efectivo	<u>(29.961.239)</u>	<u>33.381.157</u>
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	<u>8.425.200</u>	<u>38.386.439</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	4.790.648	(44.748)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del ejercicio con el flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:		
Impuesto a las ganancias devengado	2.387.275	(43.339)
Intereses y gastos de financiación devengados	23.577.157	28.529.799
Descuento a valor actual	(2.345.841)	4.004.160
Resultado por revaluación de préstamos	2.958.360	-
Depreciación propiedades de inversión	6.551.936	6.032.251
Depreciación bienes de uso	278.584	188.251
Diferencia de cambio	1.607.741	343.456
Otros resultados financieros, netos	(2.145.455)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) de créditos por ventas	1.358.888	(2.054.111)
Aumento de otros créditos	(12.958.587)	(4.486.030)
(Disminución) aumento de deudas comerciales (2)	(732.952)	2.133.678
Aumento de remuneraciones y cargas sociales	84.040	254.883
Disminución de anticipos de clientes	(3.498.139)	-
Disminución de otros pasivos	(209.109)	(2.866.891)
(Disminución) aumento de cargas fiscales	(988.446)	1.127.499
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta pagados en el ejercicio	-	(115.174)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	<u>20.716.100</u>	<u>33.003.684</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (2)	(135.598.915)	(78.730.153)
Adquisición de bienes de uso	(427.305)	(491.053)
Adquisición de Inversiones transitorias	(317.950)	-
Ingreso por operaciones con bonos	2.163.694	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(134.180.476)</u>	<u>(79.221.206)</u>
Actividades de financiación		
Préstamos obtenidos	112.658.035	-
Pago de capital préstamo	(128.514.982)	(19.947.810)
Depósito en garantía préstamos	(7.803.660)	-
Pago de gastos por préstamos	(2.972.313)	-
Pago de intereses	(19.616.186)	(26.598.774)
Aportes en efectivo de propietarios	131.341.745	127.090.145
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	<u>85.092.639</u>	<u>80.543.561</u>
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo	<u>(1.589.502)</u>	<u>(944.882)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo	<u>(29.961.239)</u>	<u>33.381.157</u>

(1) El concepto de efectivo utilizado es el de caja y bancos.

(2) Neto de adquisiciones de propiedades de inversión financiadas con pasivos no cancelados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por 9.123.389 y 189.765, respectivamente.

Las notas 1 a 11 y los anexos I a IV que se acompañan,
son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 POR EL EJERCICIO FINALIZADO EN ESA FECHA PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

1. LA SOCIEDAD

1.1. Actividad de la Sociedad

Plaza Logística Tortugas S.R.L. (la "Sociedad" o "PLTOSRL") tiene por objeto realizar por cuenta propia, por cuenta de terceros y/o asociada a terceros, operaciones de compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción y desarrollo de propiedades inmuebles, como así también toda clase de operaciones inmobiliarias.

1.2. Fusión

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1. Normas contables profesionales aplicadas

Los estados contables de la Sociedad han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la IGJ, que requiere aplicar las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuanto no esté previsto de diferente forma en la ley, disposiciones reglamentarias o resoluciones de dicho organismo de control.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejo Profesionales de Ciencias Economicas ("FACPCE") y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CPCECABA"), con excepción de las normas contenidas en la RT N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades".

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

Las normas contables especiales establecidas por la IGJ y aplicadas por la Sociedad en la preparación de los presentes estados contables, no difieren de las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2.1.1. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas mencionadas precedentemente requiere la elaboración y consideración, por parte de la Gerencia de la Sociedad, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

2.1.2. Cuestiones no previstas: aplicación de fuentes normativas supletorias

Las cuestiones de medición no previstas en las normas contables profesionales argentinas podrán resolverse mediante (i) la utilización de normas contables particulares que traten temas similares y relacionados (salvo que la norma que se pretende utilizar prohíba su aplicación al caso particular que se intenta resolver, o indique que el tratamiento contable que establece, no debe ser aplicado a otros casos por analogía); (ii) la aplicación de las normas sobre medición contable en general; y (iii) los conceptos incluidos en el Marco Conceptual de las normas contables profesionales argentinas vigentes, en el orden de prioridad antes indicado.

Cuando la resolución de la cuestión de medición no prevista a partir de las fuentes antes indicadas no resulte evidente, se podrán considerar en forma supletoria para la formación del juicio de la Gerencia y el desarrollo de la correspondiente política contable, en orden descendente de prioridad (i) las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades ("PyMES") e Interpretaciones que hayan sido aprobadas y emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"); y (ii) sin un orden establecido, los pronunciamientos más recientes de otros emisores que empleen un marco conceptual similar para la emisión de normas contables, las prácticas aceptadas de la industria y la doctrina contable, con la condición de que las fuentes supletorias utilizadas no entren en conflicto con las fuentes normativas señaladas en el párrafo anterior, y hasta tanto la FACPCE emita una norma que cubra la cuestión de medición involucrada.

2.2. Unidad de medida

Los estados contables de la Sociedad reconocen las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta el 1° de marzo de 2003, habiéndose discontinuado a partir de esa fecha la incorporación de ajustes para reflejar dichas variaciones, de acuerdo a lo previsto en las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a lo requerido por el Decreto 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional y en el artículo 312 de la Resolución General N° 7/2015 de la IGJ.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

Sin embargo, la existencia de variaciones importantes en las variables relevantes de la economía que afectan los negocios de la Sociedad, tales como las observadas en los últimos ejercicios en el costo salarial, los precios de los principales servicios contratados y de otros insumos, y el tipo de cambio, igualmente podrían afectar la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad, y, por ende, esas variaciones debieran ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Sociedad brinda en los presentes estados contables sobre su situación patrimonial, los resultados de sus operaciones y los flujos de su efectivo.

2.3. Criterios de valuación

Los principales criterios de valuación utilizados para la preparación de los presentes estados contables fueron los siguientes:

a) Caja y bancos:

- En moneda local: a su valor nominal.
- En moneda extranjera: a su valor nominal, convertido a pesos en función de los tipos de cambio vigentes al cierre de cada ejercicio aplicable a la liquidación de estos saldos. Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados de cada ejercicio. El detalle respectivo se expone en el Anexo IV.

b) Créditos y deudas

- En moneda nacional: en el caso de saldos con partes independientes, se valúan al valor descontado de los flujos de fondos que originarán los mismos utilizando las tasas implícitas, explícitas o de mercado según corresponda, en la medida en que sus efectos fueran significativos. En el caso de saldos por transacciones con la sociedad controlante o partes relacionadas, se valúan al valor nominal considerando, de corresponder, los intereses pactados devengados al cierre del ejercicio.
- Los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas y el costo de prestación del servicio, a la fecha de medición.

c) Otros créditos y pasivos en moneda no incluidos en el punto anterior: han sido valuados mediante el cálculo del valor descontado de los flujos de fondos que originan dichos créditos y pasivos, en la medida que sus efectos fueran significativos.

Los resultados financieros devengados por estos créditos y pasivos se exponen en la Nota 3.I).

d) Bienes de uso: se encuentran valuados a su costo de adquisición, reexpresado de acuerdo con lo indicado en el apartado 2.2. de la presente nota, menos las correspondientes depreciaciones acumuladas calculadas por el método de línea recta en función de la vida útil de cada clase de bien.

El valor de los bienes de uso se revisa para verificar si sufrieron alguna desvalorización, cuando exista algún indicio que el valor de libros de los activos podría exceder su valor recuperable (el mayor importe entre su valor neto de realización y su valor de uso). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor registrado de los bienes de uso no excede su valor recuperable estimado. El detalle respectivo se expone en el Anexo I.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

- e) Propiedades de inversión: se encuentran valuadas a su costo de adquisición, reexpresado de acuerdo con lo indicado en el apartado 2.2. de la presente nota, menos las correspondientes depreciaciones acumuladas calculadas por el método de la línea recta en función de la vida útil estimada.

El valor de las propiedades de inversión se revisa para verificar si sufrieron alguna desvalorización, cuando exista algún indicio que su valor de libros podría exceder su valor recuperable. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor registrado de las propiedades de inversión no excede su valor recuperable estimado.

El detalle respectivo se expone en el Anexo II.

- f) Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta:

La Sociedad determina el impuesto a las ganancias aplicando el método de lo diferido siguiendo el procedimiento establecido por la RT N° 17 de la FACPCE, reconociendo de esta manera las diferencias temporarias entre las mediciones de los activos y pasivos contables e impositivos. A los efectos de determinar los activos y pasivos diferidos se ha aplicado sobre las diferencias temporarias identificadas, la tasa impositiva que se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización, considerando las normas legales sancionadas a la fecha de emisión de estos estados contables.

Las normas contables argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, establecen que las diferencias originadas en la reexpresión en moneda constante del costo original de los activos no monetarios, cuya deducción no está reconocida impositivamente, sean consideradas como diferencias temporarias. Sin embargo, dichas normas admiten que tales diferencias continúen considerándose como diferencias permanentes. La Gerencia de la Sociedad ha optado por considerar tales diferencias como permanentes, por lo que no originan el reconocimiento de impuestos diferidos. Los efectos de no haber reconocido como temporaria en el método del impuesto a las ganancias diferido la diferencia entre el valor contable ajustado por inflación de los bienes de uso (y otros activos no monetarios) y su base fiscal se encuentran expuestos en la Nota 5. de los presentes estados contables.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad registra un activo neto por impuesto diferido de 2.654.749 y 5.042.024, respectivamente. Ver exposiciones adicionales en Nota 5.

La Sociedad determinó el impuesto a la ganancia mínima presunta aplicando la tasa vigente del 1% sobre los activos computables al cierre de cada ejercicio. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias. La obligación fiscal de la Sociedad en cada ejercicio coincidirá con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad mantiene registrado un crédito, en el rubro "Otros créditos no corrientes", por 1.417.612 y 1.903.478, respectivamente, en concepto de impuesto a la ganancia mínima presunta, ya que serán tomados como pago a cuenta del impuesto a las ganancias en ejercicios futuros.

<u>Ejercicio de generación</u>	<u>Importe</u>	<u>Ejercicio de prescripción</u>
28-02-2014	148.795	31-12-2023
28-02-2015	140.563	31-12-2024
31-12-2015	307.471	31-12-2025
31-12-2016	820.783	31-12-2026
	<u>1.417.612</u>	

- g) Cuentas del patrimonio neto: se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo indicado en el apartado 2.2. de la presente nota, excepto la cuenta "Capital suscrito", la cual se ha mantenido a su valor de origen.
- h) Cuentas del estado de resultados:
- Los ingresos y gastos se imputan a resultados en función de su devengamiento.
 - Las cuentas que acumulan operaciones monetarias ocurridas a lo largo de cada período se valuaron por su valor nominal a las fechas respectivas.
 - Los cargos por consumos de activos no monetarios, valuados al costo, se reexpresaron en función de la fecha de origen de tales activos, de acuerdo a lo indicado en el apartado 2.2. de la presente nota.
 - Bajo la denominación "Resultados financieros y por tenencia, netos" se exponen los intereses, los gastos por la administración de préstamos, los resultados por venta de bonos, las diferencias de cambio generadas por activos y pasivos y el resultado por medición de activos en moneda a su valor descontado.

2.4. Estados contables comparativos

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, presentados a efectos comparativos, incluyen ciertas modificaciones no significativas de presentación respecto de los estados contables aprobados y emitidos oportunamente, a fin de adecuar su presentación con los respectivos estados contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

La composición de los principales rubros de los estados contables es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
a) Caja y bancos		
Caja	8.943	14.541
Bancos (1)	8.416.257	38.371.898
	<u>8.425.200</u>	<u>38.386.439</u>
(1) Incluye 15.333 y 28.453.023 en su equivalente en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente (Anexo IV).		
b) Inversiones transitorias		
Bonos públicos	317.950	-
	<u>317.950</u>	<u>-</u>
c) Créditos por ventas		
Deudores por servicios	4.469.947	8.821.601
Ingresos a devengar	(2.242.063)	(5.234.829)
	<u>2.227.884</u>	<u>3.586.772</u>
d) Otros créditos		
Corrientes		
Saldo a favor impuesto sobre los ingresos brutos	635.979	912.002
Saldo a favor impuesto al valor agregado	20.599.777	2.865.725
Saldo libre disponibilidad según impuesto ley nacional 25.413	286.821	-
Gastos pagados por adelantado	22.525	55.772
Créditos por impuesto a las ganancias	-	275.866
Otros gastos diferidos	248.873	248.873
Sociedad y otras partes relacionadas (Nota 6)	251.263	-
Descuento a valor actual	(4.298.526)	(770.348)
Diversos	245.580	567.466
	<u>17.992.292</u>	<u>4.155.356</u>
No Corrientes		
Activo por impuesto diferido, neto (Nota 5)	2.654.749	5.042.024
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta (Nota 2.3.f)	1.417.612	1.903.478
Créditos por impuesto a las ganancias	873.531	126.325
Saldo a favor impuesto al valor agregado	28.606.973	32.823.755
Documentos a cobrar	200.000	246.646
Descuento a valor actual	(8.252.784)	(14.126.803)
Previsión para otros créditos incobrable	(200.000)	-
Diversos	604.437	808.876
	<u>25.904.518</u>	<u>26.824.301</u>
e) Depósitos en garantía		
Depósitos en garantía (Nota 8)	7.803.660	-
	<u>7.803.660</u>	<u>-</u>
f) Deudas comerciales		
Proveedores	9.824.610	1.147.770
Provisión para gastos	873.112	1.312.802
	<u>10.697.722</u>	<u>2.460.572</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

	2017	2016
g) Deudas financieras		
Corrientes		
Préstamos bancarios (Nota 8)	1.079	57.648.015
	1.079	57.648.015
No Corrientes		
Préstamos bancarios (Nota 8)	113.898.781	68.162.468
	113.898.781	68.162.468
h) Cargas fiscales		
Corrientes		
Retenciones y percepciones a pagar	209.459	1.307.954
Tasas e impuestos a pagar	14.400	14.256
Provisiones impositivas varias	110.599	-
	334.458	1.322.210
i) Remuneraciones y cargas sociales		
Corrientes		
Cargas sociales a pagar	141.317	128.676
Retenciones a pagar	8.646	17.057
Provisión vacaciones	478.703	398.893
	628.666	544.626
j) Otros pasivos		
Corrientes		
Sociedad controlante y otras partes relacionadas (Nota 6)	-	209.109
	-	209.109
k) Ingresos por servicios		
Ingresos por alquiler	52.883.595	44.112.195
Ingresos por servicios	15.459.038	12.577.466
	68.342.633	56.689.661
l) Resultados financieros y por tenencia, netos		
Generados por pasivos		
Gastos administración préstamos	(394.288)	(193.538)
Comisiones ingresos divisas aportes capital	(877.637)	-
Comisiones a entidades financieras	(1.396.810)	-
Diferencia de cambio	(1.625.980)	553.383
Resultado por revaluación préstamos	(2.958.360)	-
Intereses bancarios y financieros	(23.577.157)	(28.529.799)
Diversos	(80.073)	-
	(30.910.305)	(28.169.954)
Generados por activos		
Descuento a valor actual	2.345.841	(4.004.160)
Resultado venta de bonos	2.145.455	-
Diferencia de cambio	18.239	(896.839)
Intereses clientes	-	234.723
	4.509.535	(4.666.276)
	(26.400.770)	(32.836.230)
m) Otros ingresos y egresos, netos		
Constitución de provisión para otros créditos incobrables	(200.000)	-
Recupero de gastos	-	3.091.997
Multas	-	1.500.000
Sueldos y cargas sociales	(144.554)	(284.647)
Diversos	(74.365)	3.795
	(418.919)	4.311.145

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

4. PLAZOS DE VENCIMIENTO DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS

La composición al 31 de diciembre de 2017 según el plazo estimado de cobro o pago es la siguiente:

Plazo	Activos				Pasivos				
	Inversiones transitorias (1)	Créditos por ventas (2)	Depósitos en garantía (2)	Otros créditos (2)	Deudas comerciales (2)	Préstamos (3)	Cargas fiscales (2)	Remuneraciones y cargas sociales (2)	Anticipos de clientes (2)
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo									
* Vencidos									
- Hasta tres meses	-	515.837	-	-	-	-	-	-	-
Total vencido	-	515.837	-	-	-	-	-	-	-
* A Vencer									
- Hasta tres meses	317.950	1.712.047	-	850.866	10.697.722	1.079	334.458	628.666	1.748.897
- De tres a seis meses	-	-	-	586.091	-	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	4.808.046	-	-	-	-	1.748.896
- De nueve a doce meses	-	-	-	11.747.289	-	-	-	-	-
- De uno a dos años	-	-	-	21.832.157	-	6.741.941	-	-	3.497.620
- Mas de dos años	-	-	7.803.660	4.072.361	-	107.156.840	-	-	5.941.090
Total a vencer con plazo	317.950	1.712.047	7.803.660	43.896.810	10.697.722	113.899.860	334.458	628.666	12.936.503
Total 2017	317.950	2.227.884	7.803.660	43.896.810	10.697.722	113.899.860	334.458	628.666	12.936.503

- 1) Devengan interés a una tasa nominal anual de 28,75%.
- 2) No devengan intereses ni actualizaciones.
- 3) Devengan intereses a una tasa nominal anual de UVA + 7%. Adicionalmente, el capital se ajusta a base a la evolución de las UVAS.

5. IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTO DIFERIDO

El detalle de las partidas incluidas en el activo neto por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Diferencias temporarias activas / (pasivas)		
Resultado venta terreno	(4.389.450)	(6.286.329)
Descuento a valor actual de créditos y deudas	3.458.424	5.214.003
Préstamos	(795.603)	(946.727)
Quebrantos por impuesto a las ganancias	4.696.561	7.430.037
Otros	(315.183)	(368.960)
Activo neto por impuesto diferido	2.654.749	5.042.024

La evolución del activo neto por impuesto diferido y el cargo a resultados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	2017		2016	
	Activo (Pasivo) por impuesto diferido	Cargo a resultados (pérdida) ganancia	Activo (Pasivo) por impuesto diferido	Cargo a resultados (pérdida) ganancia
Impuesto diferido al inicio del ejercicio	5.042.024	-	4.998.685	-
Evolución del ejercicio				
- Variación de diferencias temporarias	346.201	346.201	2.211.696	2.211.696
- Ajuste en el impuesto a las ganancias de ejercicios anteriores	-	-	9.074	9.074
- Variación del quebranto	(2.733.476)	(2.733.476)	(2.177.431)	(2.177.431)
Activo por impuesto diferido e impuesto a las ganancias el cierre del ejercicio	2.654.749	(2.387.275)	5.042.024	43.339

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 02-03-2018
 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 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 TORTUGAS S.R.L.

La conciliación entre el cargo a resultados registrado por el impuesto a las ganancias por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 y el que resultaría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva vigente es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a las ganancias calculado a la tasa impositiva (35%) sobre el resultado contable antes de impuestos	(2.512.273)	30.830
Diferencias permanentes:		
Ajuste en el impuesto a las ganancias de ejercicios anteriores	-	(9.074)
Otras diferencias permanentes	-	21.583
Diferencia en la tasa en Impuesto a las ganancias (Cargo) beneficio por impuesto a las ganancias del ejercicio	<u>124.998</u>	<u>-</u>
	<u>(2.387.275)</u>	<u>43.339</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el pasivo diferido no registrado por la Sociedad correspondiente al valor ajustado por inflación del terreno asciende a 123.760.

A continuación, se expone el detalle con el vencimiento correspondiente de los créditos por quebrantos impositivos estimados al 31 de diciembre de 2017 (valores nominales):

<u>Año de generación</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de prescripción</u>
2015	<u>15.655.203</u>	2020
	<u><u>15.655.203</u></u>	

6. SALDOS Y OPERACIONES CON SOCIEDAD CONTROLANTE Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

Los saldos con Sociedad controlante y otras partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	<u>Otros créditos corrientes</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sociedad Controlante		
Plaza Logística S.R.L.	<u>251.263</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>251.263</u></u>	<u><u>-</u></u>
	<u>Otros pasivos corrientes</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sociedad Controlante		
Plaza Logística S.R.L.	<u>-</u>	<u>209.109</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>209.109</u></u>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 02-03-2018
 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 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 TORTUGAS S.R.L.

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se produjeron las siguientes operaciones con sociedades relacionadas:

Plaza Logística S.R.L.	Ganancia/ (Pérdida)	
	2017	2016
Servicios recibidos	(1.344.000)	(1.329.000)
	(1.344.000)	(1.329.000)

7. ESTADO DEL CAPITAL

Los aportes de capital por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 fueron los siguientes:

Fecha	Monto	Cantidad de cuotas
16/06/2017	23.010.120	23.010.120
28/07/2017	11.500.000	11.500.000
14/08/2017	36.981.000	36.981.000
26/09/2017	26.115.000	26.115.000
30/10/2017	33.735.625	33.735.625
	<u>131.341.745</u>	<u>131.341.745</u>

Con fecha 22 de septiembre de 2017, Plaza Logística S.R.L. adquirió la totalidad de la participación que Plaza Logística L.L.C. tenía sobre la Sociedad (120.049 cuotas de valor nominal 1 peso cada una).

Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito, emitido, integrado e inscripto asciende a 249.204.108, de los cuales 33.735.625 se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Público de Comercio.

La participación de los socios en el capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

- PLSRL posee 183.113.778 cuotas partes, que conforman el 73,48% del capital social.
- Arnay Investments S.L. posee 66.090.330 cuotas partes, que conforman el 26,52% del capital social.

8. PRÉSTAMOS

Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)

El 9 de noviembre de 2017, PLSRL y PLTOSRL (como deudores) y su afiliada PLTISRL (como fiadora) celebraron un contrato de préstamo por hasta 1.070.190.000 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 préstamo deberá ser pagado en cuotas trimestrales existiendo un período de gracia de 15 meses y un vencimiento a 5 años.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

El primer desembolso concurrente con la firma del contrato de préstamo ascendió a la suma de 112.658.035. La amortización del capital será 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.

Los fondos obtenidos en el primer desembolso se aplicaron a la precancelación voluntaria del Préstamo Sindicado en pesos en la misma fecha mencionada en la presente nota.

Los gastos que la Sociedad ha incurrido para la obtención de la mencionada línea de crédito han sido capitalizados y ascienden a 2.972.313 y se amortizarán durante los 5 años de vida del contrato.

El contrato requiere que los deudores en todo momento posean en sus cuentas bancarias un monto (la "Reserva de Fondos") 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. El requerimiento de Reserva de fondo finaliza cuando la Sociedad, PLSRL y PLTISRL hayan cumplido ciertas condiciones relativas a la finalización de construcción de depósitos. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene un monto de 7.803.660 informado bajo el rubro "depósitos en garantía" en el balance general como reserva de fondos.

El préstamo se encuentra garantizado por una hipoteca en primer grado sobre las siguientes propiedades de inversión: Parque Echeverría (propiedad de PLTISRL), Parque Pilar y Parque Pacheco (propiedades de PLSRL) y Parque Tortugas.

El contrato requiere que los deudores cumplan con ciertos índices financieros, así como también otras restricciones. Al 31 de diciembre de 2017, PLTOSRL ha cumplido todas las cláusulas en virtud del contrato de préstamo.

Con fecha 24 de enero de 2018, se firmó la primera enmienda al contrato. La misma le permite a los deudores realizar ciertas inversiones temporarias con el dinero correspondiente al Fondo de Reserva.

Préstamo sindicado en pesos

El 13 de abril de 2015, la Sociedad firmó un acuerdo para una línea de crédito por la suma de 150 millones con las instituciones financieras Citibank NA Sucursal Argentina, Banco de la Ciudad de Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires, Banco Santander Río S.A. y BBVA Banco Francés S.A. (en adelante los "Bancos Locales"). Este acuerdo se regía por la Comunicación del BCRA N 5.681, en virtud de la cual los montos recibidos debían ser utilizados para adquirir bienes de capital y/o construir las instalaciones requeridas para producir y/ comercializar los bienes y/o servicios, y financiar hasta el 20% del préstamo para requisitos de capital de trabajo. La tasa de interés acordada era (i) 19% anual para las primeras 36 cuotas mensuales y, (ii) tasa BADLAR más 1,5% para las siguientes cuotas de la 37 a la 60. El préstamo tenía un pago global final del 20% simultáneo con la cuota número 60, y podía ser pre-pagado sin penalidades ni costos de incumplimiento, a opción del prestatario.

El 4 de mayo de 2015, 8 de julio de 2015 y 14 de octubre de 2015, la Sociedad recibió 60 millones, 50 millones, 40 millones, respectivamente, habiéndose desembolsado así la totalidad de 150 millones en virtud de este acuerdo.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad incumplió con la relación técnica “EBITDA a Intereses” del acuerdo con los bancos locales. Aunque PLTOSRL se encontraba procesando una solicitud de dispensa de los bancos por dicho incumplimiento, a dicha fecha, la misma no había sido otorgada. Por lo tanto, se reclasificaron 35.436.148 de deuda a largo plazo a porción corriente de deuda a largo plazo, para reflejar el pago anticipado que hubiera sido requerido para reestablecer el cumplimiento de dicha relación técnica. La dispensa fue obtenida finalmente con fecha 31 de marzo de 2017 y se revirtió dicha reclasificación.

Tal como se menciona en el apartado anterior “Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)”, con fecha 9 de noviembre de 2017, la Sociedad ha cancelado de forma voluntaria y anticipada el capital adeudado y los intereses devengados y, por consiguiente, se liberaron las garantías, incluyendo la cancelación de las Cartas de Crédito oportunamente emitidas a solicitud de su sociedad indirectamente controlante Plaza Logística L.L.C..

9. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS – 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 los resultados no asignados, hasta alcanzar el 20% del capital ajustado.

10. REFORMA TRIBUTARIA

El 29 de diciembre de 2017 el Presidente Mauricio Macri firmó el decreto 1112/2017, por el cual promulgó la Ley de reforma tributaria N° 27.430 sancionada por el Congreso de la Nación el 27 de diciembre de 2017. La ley fue publicada en el Boletín Oficial en la misma fecha de su promulgación. Los siguientes son aspectos relevantes de esa reforma:

a) Reducción de la tasa corporativa de impuesto a las ganancias e impuesto adicional a la distribución de dividendos

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 2017, se mantiene en el impuesto a las ganancias la tasa corporativa del 35%, que se reducirá al 30% durante los dos ejercicios fiscales contados a partir del que se inicia el 1° de enero de 2018, y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2020. Los efectos de esta reducción afectaron la medición de los activos y pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2017 como se indica en la Nota 5.

La reducción en la tasa de impuesto corporativa se complementa con la aplicación de un impuesto a la distribución de utilidades efectuada a personas humanas locales y a beneficiarios del exterior, que la Sociedad deberá retener e ingresar al fisco con carácter de pago único y definitivo cuando las utilidades se paguen. Ese impuesto adicional será del 7% o 13%, según sea que las utilidades que se distribuyan correspondan a ganancias de un período fiscal en el que la Sociedad resultó alcanzada a la tasa del 30% o del 25%, respectivamente. A estos fines se considera, sin admitir prueba en contrario, que los dividendos que se ponen a disposición corresponden, en primer término, a las ganancias acumuladas de mayor antigüedad.

b) Impuesto de igualación

De acuerdo con la ley 25.063, la distribución de utilidades en exceso de las ganancias fiscales acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de dicha distribución, genera la obligación de retener sobre ese excedente un 35% de impuesto a las ganancias en concepto de pago único y definitivo. Dicha retención ya no resultará de aplicación para las utilidades atribuibles a ganancias devengadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

c) Quebrantos impositivos

El artículo 19 de la ley de impuesto a las ganancias incorpora para el tratamiento de la deducción de los quebrantos la posibilidad de su actualización teniendo en cuenta la variación del índice de precios internos al por mayor ("IPIM") publicada por el INDEC, calculada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida.

d) Ajuste por inflación

Se dispone que para la determinación de la ganancia neta imponible de los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 podrá tener que deducirse o incorporarse al resultado impositivo del ejercicio que se liquida, el ajuste por inflación que se obtenga por aplicación de las normas particulares contenidas en los artículos 95 a 98 de la ley de impuesto a las ganancias. Este ajuste procederá solo si el porcentaje de variación en el IPIM suministrado por el INDEC, conforme a las tablas que a esos fines elabore la AFIP, llegara a acumular (a) en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, un porcentaje superior al 100%, o (b) en el primer y segundo ejercicio que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, una variación acumulada, calculada desde el primero de ellos y hasta el cierre de cada ejercicio, que supere en un tercio o dos tercios, respectivamente, el 100% mencionado.

Si no se cumple la condición necesaria para el ajuste por inflación impositivo, igualmente procederá el ajuste específico de ciertos activos que se comenta en el próximo acápite.

e) Actualización de adquisiciones e inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018

Para las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 procederán las siguientes actualizaciones, practicadas sobre la base de las variaciones porcentuales del IPIM que suministre el INDEC conforme a las tablas que a esos fines elabore la AFIP:

- En la enajenación de bienes muebles amortizables, inmuebles que no tengan el carácter de bienes de cambio, bienes intangibles, acciones, cuotas o participaciones sociales (incluidas las cuotas partes de fondos comunes de inversión), el costo computable en la determinación de la ganancia bruta se actualizará por el índice mencionado, desde la fecha de adquisición o inversión hasta la fecha de enajenación, y se disminuirá, en su caso, por las amortizaciones que hubiera correspondido aplicar, calculadas sobre el valor actualizado.
- Las amortizaciones deducibles correspondientes a edificios y demás construcciones sobre inmuebles afectados a actividades o inversiones, distintos a bienes de cambio, y las correspondientes a otros bienes empleados para producir ganancias gravadas, se calcularán aplicando a las cuotas de amortización ordinaria el índice de actualización mencionado, referido a la fecha de adquisición o construcción que indique la tabla elaborada por la AFIP.

f) Revalúo impositivo

La Ley 27.430 permite ejercer la opción de revaluar a fines impositivos, por única vez, ciertos bienes de titularidad del contribuyente existentes al cierre del primer ejercicio fiscal cerrado con posterioridad al 29 de diciembre de 2017, fecha de entrada en vigencia de la ley, en la medida que (i) estén situados, colocados o utilizados económicamente en el país, y se encuentren afectados a la generación de ganancias gravadas, (ii) no se trate de bienes con régimen de amortización acelerada o que estén totalmente amortizados, y (iii) no se trate de bienes que fueron exteriorizados conforme a la Ley 27.260.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

El ejercicio de la opción conlleva el pago de un impuesto especial respecto de todos los bienes revaluados conforme a las alícuotas establecidas para cada tipo de bien, las que se aplicarán sobre la diferencia entre el valor impositivo revaluado residual y el valor impositivo de origen residual, calculados conforme con las disposiciones de la ley de impuesto a las ganancias. El impuesto determinado no es deducible a los efectos de la liquidación del impuesto a las ganancias, y la ganancia por el importe del revalúo está exenta del impuesto a las ganancias. Asimismo, el importe del revalúo, neto de las correspondientes amortizaciones, no es computable a los efectos de la liquidación del impuesto a la ganancia mínima presunta.

La revaluación se practica aplicando desde el año de alta de los bienes un factor de revalúo que surge de una tabla contenida en la Ley 27.430, y al valor así determinado se le restan las amortizaciones que hubieran correspondido según la ley de impuesto a las ganancias por los períodos de vida útil transcurridos, incluyendo el período de la opción. Para inmuebles que no sean bienes de cambio y bienes muebles amortizables, existe la opción de optar por la estimación que realice un valuador independiente, en tanto la misma no supere el 50% que resultaría de aplicar el factor de revalúo. Los bienes revaluados continuarán actualizándose fiscalmente sobre la base de las variaciones porcentuales del índice de precios internos al por mayor suministradas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, conforme a las tablas que a esos fines elabore la AFIP. De este modo, la amortización a deducir en la liquidación del impuesto a las ganancias tendrá como componentes (i) la cuota de amortización determinada en base al valor de origen, método y vida útil oportunamente adoptados para la determinación del impuesto a las ganancias, más (ii) la cuota de amortización correspondiente al importe del revalúo con la actualización posterior mencionada.

Si un bien revaluado se enajenara en alguno de los dos períodos fiscales inmediatos siguientes al ejercicio tomado como base para la determinación del revalúo, el costo computable sufrirá una penalidad, consistente en reducir el importe residual del revalúo actualizado en un 60%, si la enajenación fuera en el primero de los ejercicios mencionados, o en una 30%, si fuera en el segundo de esos ejercicios.

A la fecha de aprobación de estos estados contables, la Gerencia se encuentra analizando los efectos financieros del revalúo impositivo y no ha decidido aún si hará uso de la opción establecida por la Ley 27.430.

g) Devolución anticipada del saldo a favor técnico de impuesto al valor agregado

La Ley 27.430 introduce en la Ley de Impuesto al Valor Agregado un mecanismo por el cual se podrá solicitar la devolución de los créditos fiscales originados en la compra, construcción, fabricación, elaboración o importación definitiva de bienes de uso (excepto automóviles) susceptibles de amortización en el impuesto a las ganancias, que luego de transcurridos seis períodos fiscales consecutivos, contados a partir de aquel en que resultó procedente su cómputo, conformaren el saldo a favor técnico. Si transcurridos 60 períodos fiscales contados desde el período inmediato siguiente al de la devolución, el contribuyente no hubiera generado un excedente de débitos fiscales sobre créditos fiscales por un importe similar, deberá restituir el excedente no aplicado con más los intereses correspondientes. Estas disposiciones serán de aplicación respecto del saldo acumulado que tenga como origen los importes cuyo derecho a cómputo se genere a partir del 1° de enero de 2018.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

h) Contribuciones patronales

Se establece un incremento progresivo de la alícuota de 17% con efecto para las contribuciones patronales que se devenguen a partir del 1° de febrero de 2018. El cronograma de incremento indica que la alícuota será de 17,50% en 2018, 18,00% en 2019, 18,50% en 2020, y 19,00% en 2021, para finalmente estabilizarse en 19,50% para las contribuciones patronales que se devenguen a partir del 1° de enero de 2022.

Adicionalmente, de la base imponible sobre la que corresponda aplicar las alícuotas indicadas precedentemente, se detraerá un mínimo no imponible que también será progresivo y que comienza en 2018 con 2.400, sigue en 2019 con 4.800, en 2020 con 7.200 y en 2021 con pesos 9.600, para finalmente alcanzar los 12.000 desde el 1° de enero de 2022. Este mínimo no imponible se actualizará desde enero de 2019, sobre la base del índice de precios al consumidor que suministre el INDEC.

11. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Tal como se menciona en Nota 8, con fecha 24 de enero de 2018 se firmó la primera enmienda al contrato de préstamo sindicado en pesos (UVAs).

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DE USO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PRESENTADA EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

Cuenta principal	2017		
	Valores de origen		
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Al cierre del ejercicio
Mejoras oficina	369.936	309.086	679.022
Equipos	93.038	75.424	168.462
Maquinarias y herramientas	1.109.880	42.795	1.152.675
Totales 31-12-2017	1.572.854	427.305	2.000.159
Totales 31-12-2016	1.081.801	491.053	1.572.854

Cuenta principal	2017				2016	
	Depreciaciones				Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Mejoras oficina	54.778	36	91.875	146.653	532.369	315.158
Equipos	11.404	36	47.227	58.631	109.831	81.634
Maquinarias y herramientas	157.005	36 a 120	139.482	296.487	856.188	952.875
Totales 31-12-2017	223.187		278.584	501.771	1.498.388	
Totales 31-12-2016	34.936		188.251	223.187		1.349.667

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.
EVOLUCIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
PRESENTADA EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2.)

Cuenta principal	2017				Neto Resultante	2016
	Valores de origen					
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Transferencias	Al cierre del ejercicio		
Terrenos	698.606	-	-	698.606		698.606
Edificio Escobar	222.419.190	2.198.748	-	224.617.938		216.058.929
Obra en curso	3.333.059	141.391.668	27.829.377	172.554.104		3.333.059
Anticipos	29.554.092	942.123	(27.829.377)	2.666.838		29.554.092
Totales 2017	256.004.947	144.532.539	-	400.537.486		
Totales 2016	186.200.887	69.804.060	-	256.004.947		249.644.686

Cuenta principal	2017				Neto Resultante	2016
	Depreciaciones					
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Terrenos	-	-	-	-	698.606	698.606
Edificio Escobar	6.360.261	420	6.551.936	12.912.197	211.705.741	216.058.929
Obra en curso	-	-	-	-	172.554.104	3.333.059
Anticipos	-	-	-	-	2.666.838	29.554.092
Totales 2017	6.360.261		6.551.936	12.912.197	387.625.289	
Totales 2016	328.010		6.032.251	6.360.261	249.644.686	

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64 APARTADO I INC. B) DE LA LEY Nº 19.550 DETALLE DE GASTOS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos - Nota 2.2)

Concepto	2017			2016	
	Costo de los servicios	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Total	Total
Depreciación de bienes de uso y de propiedades de inversión	6.724.796	105.724	-	6.830.520	6.220.502
Sueldos y cargas sociales	1.372.075	3.646.455	353.316	5.371.846	4.923.107
Vigilancia y seguridad	4.098.520	-	-	4.098.520	3.255.591
Otros Impuestos y tasas	2.932.941	656.807	95.988	3.685.736	2.639.805
Impuesto sobre Ingresos Brutos	-	-	3.484.597	3.484.597	2.494.876
Gastos de mantenimiento	3.471.383	-	-	3.471.383	2.339.277
Honorarios	240.027	3.215.878	-	3.455.905	2.005.649
Electricidad, gas y comunicaciones	2.850.861	1.525	-	2.852.386	3.020.622
Otros gastos	58.020	128.327	284.278	470.625	564.277
Seguros	315.659	-	-	315.659	312.307
Gastos bancarios	-	190.097	-	190.097	158.730
Beneficios al personal	-	60.008	-	60.008	192.740
Movilidad, viáticos y representación	-	43.870	-	43.870	75.754
Promoción y publicidad	-	-	13.869	13.869	47.270
Responsabilidad social empresarial	-	-	-	-	2.156
Total 2017	22.064.282	8.048.691	4.232.048	34.345.021	
Total 2016	18.179.888	6.985.460	3.087.315		28.252.663

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 TORTUGAS S.R.L.

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

	2017			2016	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local (2)	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Caja y Bancos	USD	827	18,549	15.333	28.453.023
Total del activo			<u>15.333</u>	<u>28.453.023</u>	

(1) Tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2017.

(2) Convertido al tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2016.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 02-03-2018
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 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 Tortugas S.R.L.
C.U.I.T.: 30-68246488-3
Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTE

De nuestra consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades la Comisión Fiscalizadora de Plaza Logística Tortugas S.R.L. (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora con relación a los Estados Contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad (los “Estados Contables”). En ejercicio de estas funciones informamos sobre el examen de los documentos detallados en el apartado I.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

1. Balance General al 31 de diciembre de 2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior;
2. Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior;
3. Estado de Evolución del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior;
4. Estado Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior;
5. Notas y Anexos a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior; y
6. Memoria de la Gerencia a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los Estados Contables basada en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Contables 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 y 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 a los estatutos 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 Contables, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe del día de la fecha sin salvedades.

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 es nuestra opinión que los Estados Contables (i) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017; (ii) están preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N°19.550; (iii) están llevados en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes; y (iv) se encuentran asentados en el libro de “Inventarios y Balances” de la Sociedad.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2018

Por la **Comisión Fiscalizadora**

Pablo Murray
Síndico