



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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA	3
1. Contexto del mercado	3
2. Principales acontecimientos del Ejercicio 2018	4
3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2018	7
4. Responsabilidad social empresaria.....	10
5. Gobierno societario:	13
6. Otros.....	13
ANEXO I - Informe sobre el Código de Gobierno Societario	14
ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA	29
RESEÑA INFORMATIVA	112
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12 DEL CAPÍTULO III, TÍTULO IV DEL TO 2013 DE LA CNV	120

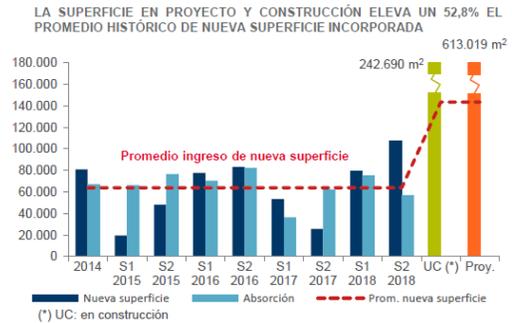
MEMORIA

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 independiente a la Sociedad.

Según el informe “Marketbeat de Industrias S2 2018” confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en febrero de 2019, el inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del segundo semestre de 2018. A pesar del complejo contexto económico, la producción de nuevos centros Premium continuó activa y se finalizaron proyectos iniciados en 2017, que alcanzaron los 107.000 m², cifra que supuso un incremento del 6% respecto del primer semestre de 2018. En el segundo semestre de 2017, y en respuesta a la creciente demanda, los desarrolladores iniciaron proyectos fuera de la modalidad “built to suit”. Un año más tarde esa apuesta se refleja no sólo en el crecimiento del inventario, sino también en el índice de vacancia ya que el débil contexto económico actual, derivó en una moderación de la demanda que no acompañó a la absorción de la nueva superficie entrada al mercado. Como resultado, la vacancia se elevó hasta 10,8%, cifra que supone 2,4 puntos porcentuales más que en primer semestre de 2018, y un crecimiento de la superficie disponible del 36,9%.



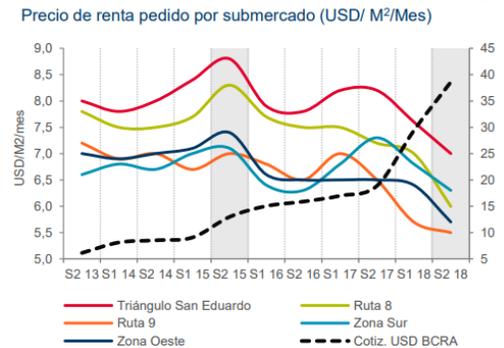
Indicadores del mercado

	S2 17	S2 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,6%	10,8%	▲
Absorción neta (m2)	98.800	57.208	▼
En construcción (m2)	256.180	242.690	▼
Precio de renta pedido (*) (USD/m2/mes)	6,9	6,9	▼

(*) corresponde al promedio de los submercados de zona Norte

Por submercados, la vacancia aumentó significativamente en zona Sur (+5,6 puntos porcentuales), como resultado de la entrada de 66.500 m² nuevos, de los cuales un 20,3% corresponden a superficie disponible en Sarandí, mientras que el resto se distribuye entre las zonas de Ezeiza y Spegazzini.

La zona Sur-Oeste comienza a desarrollarse con fuerza. En el segundo semestre de 2018 el inventario contabilizó un crecimiento del 13,2%. La disponibilidad de tierra en parques industriales, los servicios y beneficios fiscales que ofrecen, son factores que impulsan el desarrollo de depósitos clase A dentro de estos predios. Concretamente, se observa que la zona de Ezeiza y Spegazzini traccionan inversores de menor tamaño, que eligen desarrollar proyectos dentro de parques en crecimiento, o en torno a los mismos, en lugar de establecerse en predios totalmente aislados.



En zona norte, el Triángulo San Eduardo continúa en expansión. En el segundo semestre de 2018 muestra un crecimiento del 4,4% en su inventario, que corresponde exclusivamente a la tierra remanente para construir ya en cartera de los grandes operadores del sector.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Respecto del precio de alquiler, la debilidad de la actividad económica actual sumada al deterioro de la moneda local frente al dólar, se tradujo en un retroceso de los precios medidos en dólares. Al cierre del segundo semestre, el precio de alquiler continúa a la baja y muestra un retroceso del 9%, respecto del mismo período anterior, situándose en 6,6 USD/m²/mes.

SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)
GBA Norte	1.253.632	121.114	9,7	6,9 (*)	144.778	609.000
- Triángulo San Eduardo	940.536	104.114	11,1	7,0	67.500	470.000
- Ruta 8	143.243	17.000	11,9	6,0	34.178	124.000
- Ruta 9	169.853	-	-	5,5	43.100	15.000
GBA Sur	503.168	67.460	13,4	6,3	97.912	150.500
GBA Oeste	26.000	3.390	13,0	5,7	-	-
Total CLASE A	1.782.800	191.964	10,8	6,6 (*)	242.690	759.500

(*) corresponde al precio promedio ponderado.

2. Principales acontecimientos del Ejercicio 2018

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 2018, la Sociedad ha entregado los siguientes depósitos (para ver las entregas con posterioridad al 31.12.2018 referirse a “situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio”):

- Plaza Pilar: en abril de 2018 se entregó a Kimberly Clark la segunda nave desarrollada en este parque de ~35.000 m².
- Plaza Echeverría: (i) en mayo de 2018 se entregó a Bridgestone la primera nave desarrollada en este parque de ~40.000 m²; (ii) durante el último trimestre de 2018, se entregó parte de la segunda nave desarrollada en este parque a ABB por ~16.000 m².

Además de los parques logísticos multicliente que ya posee actualmente en alquiler, la Sociedad continúa desarrollando su plan de inversiones. En este sentido, se destaca el desarrollo de obras en sus Parques de Echeverría, Mercado y Tortugas:

- Plaza Echeverría: se continúa desarrollando la segunda nave de aproximadamente 30.000 m². Como se mencionó previamente más de la mitad de esta nave (~16.000 m²) ya se ha entregado en alquiler a ABB, mientras que la fecha estimada de finalización del remanente se estima que ocurrirá durante el segundo trimestre de 2019.
- Plaza Tortugas: continúa el desarrollo de la segunda nave en dicho parque de 42.000 m². Como se mencionará más adelante (ver las entregas con posterioridad al 31.12.2018 en "*situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio*"), la Sociedad ya ha entregado ~6.100 m² al Grupo Mirgor.
- Plaza Mercado: la Sociedad se encuentra desarrollando dos naves en este Parque. Se trata de ~73.000 m² en total (38.000 m² la primera nave, y 35.000 m² la segunda nave), las cuales están alquiladas en su totalidad a Mercado Libre, quienes desarrollarán allí, a su vez, su primer centro de distribución en Argentina. Como se mencionará más adelante (ver las entregas con posterioridad al 31.12.2018 en "*situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio*"), a la fecha de emisión de estos Estados Financieros, la Sociedad ya ha entregado la primera nave al cliente, y estima estar entregando la segunda nave durante el tercer trimestre de 2019.
- Plaza Ciudad: la Sociedad se encuentra desarrollando una nave de más de 40.000 m² en dicho Parque. La misma se finalizará en diferentes etapas durante el año 2019, y el primer cliente, que ocupará parte de la nave, es DHL Supply Chain.

Con relación a los contratos comerciales, la Sociedad celebró los siguientes contratos durante el año 2018:

- En enero de 2018 se firmó un contrato de locación a 3 años con Furlong Equipos y Vehículos S.A. para el Predio ubicado en Pacheco
- En enero de 2018, se firmó un contrato de desarrollo y posterior locación por 10 años con ABB S.A. para el Predio ubicado en la localidad de Esteban Echeverría
- En enero de 2018, se firmó un contrato de desarrollo y posterior locación a 10 años con Mercado Libre (Meli Log S.R.L.) por 38.000 m² para el Predio ubicado en Mercado Central.
- En marzo de 2018 se firmó un contrato de locación a 3 años con Expreso Cargo S.A. para el Predio ubicado en Pacheco
- Asimismo, en Septiembre de 2018, Mercado Libre (Meli Log S.R.L.) ejerció la opción de expansión por 35.000 m² adicionales (segunda nave) en el mismo Predio
- En octubre de 2018 se firmó un contrato de locación por 5 años con el Grupo Mirgor (Interclima S.A.) por 6.100 m² para el Predio ubicado en Echeverría

Concesiones de tierra

Plaza 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 (26 años) de 7,4 hectáreas en Villa Soldati pertenecientes a TMF Trust Company (Argentina) S.A ("TMF"). El 25 de octubre de 2018, la Sociedad terminó de recibir la totalidad de la tierra, y procedió a cancelar el precio de la cesión. En dicho Parque ya se finalizó la totalidad del movimiento de suelos, y se ha comenzado a montar la estructura metálica.

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, para el desarrollo y construcción de un nuevo parque logístico denominado Plaza Mercado. El contrato de concesión contempla la opción durante 24 meses al Grupo de recibir 2 concesiones sobre 5,8 y 6,6 hectáreas adicionales. Tal como se mencionó anteriormente, se finalizó la construcción de la primera nave.

Societario - Fusión

Con fecha 15 de septiembre de 2017, los socios de PLSRL, Plaza Logística Tortugas S.R.L. ("PLTOSRL") y PL Tigre S.R.L. ("PLTISRL") aprobaron el Compromiso Previo de Fusión por absorción, en el cual PLSRL actúa como sociedad absorbente y el resto como sociedades absorbidas que finalmente fueron disueltas sin liquidarse en los términos del artículo 82 de la Ley N° 19.550. Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de las mencionadas sociedades firmaron el Acuerdo Definitivo de Fusión. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización 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 fue el 1 de enero de 2018 y fue aprobada e inscripta en la Inspección General de Justicia ("IGJ") el 5 de marzo de 2018.

La Sociedad ha dado efecto retroactivo a la fusión, a través de la aplicación del método de unificación de intereses. Bajo este método, se han incorporado los valores de libros de los activos, pasivos y resultados de las entidades que se han combinado para todos los ejercicios presentados, independientemente de cuándo la combinación se llevó a cabo, como si siempre hubiesen estado combinadas, considerando que no ha habido ningún cambio en el control sobre los recursos combinados. La Sociedad considera que este método contable es el que mejor refleja esta fusión para su interpretación por eventuales usuarios de los presentes estados financieros.

Financiamiento

Pese al difícil contexto económico de la Argentina observado durante el 2018, y a pesar de las dificultades observadas en el mercado de financiamiento local (tanto bancario, como de mercado de capitales), la Sociedad ha conseguido emitir dos nuevas obligaciones negociables en el mercado de capitales argentino, 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"). En noviembre de 2018, la Sociedad ha emitido obligaciones negociables Clase 2 en UVAs (convirtiéndose en la primera entidad no financiera en emitir Obligaciones Negociables en dicha especie) por un monto de ARS 69 millones, a 2 años con amortizaciones parciales, a una tasa del 11%, y las obligaciones negociables Clase 3 en USD por un monto de USD 18.1 millones, a 1 año bullet, a una tasa del 10.25%.

Con relación al contrato de préstamo celebrado en noviembre de 2017 junto a un sindicato de bancos locales (liderados por los Bancos Santander Río S.A., Hipotecario S.A. y BACS de Crédito y Securitización S.A.) por hasta ARS 1.113.228.900 o el equivalente en pesos a USD 60 millones (el que fuera menor), con capital denominado en unidades de valor adquisitivo ("UVA"), la Sociedad ha completado de desembolsar la totalidad del mismo durante las siguientes fechas: el 11 de julio de 2018 desembolsó 15.836.735 UVAs, mientras que el 13 de septiembre de 2018, realizó un tercer y último desembolso por 7.444.483 UVAs.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

- En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain para el Predio Ciudad por 3.100 m².
- En enero de 2019, la Sociedad entregó ~6.100 m² correspondiente a la segunda nave de dicho predio al Grupo Mirgor.
- En Febrero de 2019 la Sociedad finalizó el desarrollo de la primera nave en Plaza Mercado de 38.000 m² la cual ha sido entregada a Mercado Libre.

3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2018**Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):**

	31/12/2018	31/12/2017	Variación
Activo corriente	700.948	1.462.014	(761.066)
Activo no corriente	12.899.358	6.973.347	5.926.011
Total del activo	13.600.306	8.435.361	5.164.945
Pasivo corriente	2.036.801	697.613	1.339.188
Pasivo no corriente	4.303.873	2.661.266	1.642.607
Total del pasivo	6.340.674	3.358.879	2.981.795
Patrimonio neto total	7.259.632	5.076.482	2.183.150

La disminución en el activo corriente con respecto al ejercicio anterior por 761 millones está dada principalmente por la baja en las inversiones transitorias por 737 millones, otros créditos por 295 millones, cuyo saldo al cierre del ejercicio anterior se encontraba compuesto por aportes de capital pendientes de integración, además de 30 millones correspondientes al menor saldo de créditos fiscales corrientes, parcialmente compensados por un mayor saldo en caja por 152 millones, más la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 112 millones que además de incrementar su saldo en 57 millones se reclasificó del activo no corriente, además de 34 millones correspondientes a mayor saldo de créditos por ventas y 3 millones de aumento en otros activos corrientes.

El incremento de 5.926 millones en el activo no corriente está dado principalmente por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al ejercicio anterior por 5.915 millones, además de la variación en créditos fiscales por 85 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 6 millones y un aumento de activos intangibles de 3 millones, parcialmente compensados por la baja en depósitos en garantía por 54 millones debido a su reclasificación al activo corriente y la baja en 29 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 por 2.982 millones está dado por mayores deudas financieras por 1.775 millones debido a la emisión de las ONs Clases 2 y 3 en noviembre de 2018 por un total de 755 millones y a los dos desembolsos del préstamo Sindicado en UVAs por un total de 583 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 877 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 285 millones, por el mayor saldo en depósito y anticipos de clientes por 44 millones, por el aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 19 millones, compensado parcialmente por un menor saldo de cargas fiscales por 18 millones como consecuencia de no corresponder determinarse impuesto corriente por este ejercicio.

El patrimonio neto se incrementó en 2.183 millones debido a la ganancia del ejercicio de 1.985 millones y a aportes de capital social ajustados por 154 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 44 millones.

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el	Por el ejercicio finalizado el	Variación
	31/12/2018	31/12/2017	
Ganancia operativa	3.671.119	344.845	3.326.274
Resultados financieros	(809.911)	60.613	(870.524)
Impuesto a las ganancias	(876.602)	186.993	(1.063.595)
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	1.984.606	592.451	1.392.155

La ganancia operativa se vio incrementada en 3.326 millones con respecto al ejercicio anterior producto del incremento en ingreso de los alquileres por 151 millones, mayor ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión por 3.292 millones, de los cuales 697 millones corresponden al resultado por el desarrollo de propiedades de inversión, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y otros gastos operativos por 117 millones.

Las pérdidas en resultados financieros aumentaron 870 millones como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio producto de la devaluación por 718 millones con respecto al ejercicio anterior, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 435 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 294 millones, 190 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 6 millones, parcialmente compensados con el resultado por el efecto de cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) por 675 millones, mayores ganancias por 62 millones por inversiones transitorias de liquidez (LEBACs), menores intereses sobre deudas financieras por 23 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 22 millones con respecto al ejercicio anterior.

El cargo por impuesto a las ganancias aumentó 1.063 millones como consecuencia del reconocimiento de un mayor pasivo por impuesto diferido por 877 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 el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el	Por el ejercicio finalizado el	Variación
	31-12-2018	31-12-2017	
Fondos generados por las actividades operativas	164.942	15.145	149.797
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.798.641)	(1.590.778)	(207.863)
Fondos generados por las actividades de financiación	1.686.022	1.753.378	(67.356)
Total de fondos generados durante el ejercicio	52.323	177.745	(125.422)

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Los fondos generados en las actividades operativas aumentaron 150 millones con respecto al ejercicio anterior, principalmente por: (a) el aumento en las variaciones de los pasivos operativos (orígenes) por 370 millones (debido a su vez al: (i) aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 277 millones, (ii) mayor aumento de cargas fiscales por 27 millones, (iii) mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 26 millones, (iv) mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 22 millones y (v) mayor incremento de otros pasivos por 18 millones); (b) el mayor resultado ajustado por las partidas que no representan fondos por 61 millones con respecto al ejercicio anterior y (c) el menor impuesto a las ganancias pagado por 5 millones; parcialmente compensados por (b) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por 286 millones (debido a su vez a: (w) aumento de créditos impositivos por 250 millones, (x) aumento de créditos por ventas y otras cuentas por cobrar por 61 millones e (y) aumento de otros créditos, parcialmente compensados por (z) la disminución de otros activos por 43 millones en comparación con el ejercicio anterior).

La aplicación de fondos a las actividades de inversión aumentó en 207 millones, explicada por (i) mayores pagos por propiedades de inversión por 1.283 millones, (ii) pérdidas realizadas por derivados financieros por 294 millones y (iii) pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 8 millones, parcialmente compensados por mayores cobros de inversiones transitorias por 1.375 millones y menores pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria por 3 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados disminuyeron en 67 millones, principalmente por (a) una disminución en los ingresos de fondos por aportes de capital y aportes irrevocables por 451 millones, (b) menores ingresos de fondos por desembolsos de préstamos por 382 millones, y (c) incremento de depósito en garantía por 57 millones de acuerdo a lo requerido por el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs), parcialmente compensados con menores pagos de préstamos por 807 millones con respecto al ejercicio anterior y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 16 millones.

Datos estadísticos (en unidades físicas) comparativos con ejercicio anterior:

Métricas Operativas	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2018	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2017
Total de hectáreas (1) (2)	132.3	132.3
M ² de depósito en alquiler	228,333	126,337
M ² de depósito en desarrollo	186,400	228,000
M ² de depósito en desarrollo para entregar durante el año en curso	186,400	147,000
M ² de depósito en desarrollo para entregar con posterioridad al año en curso	-	81,000
M ² de landbank (1) (2)	341,400	375,400
Cantidad de localizaciones	7	7
Cantidad de clientes en el Predio Pacheco	5	4
Cantidad de clientes en el Predio Pilar	2	1
Cantidad de clientes en el Predio Tortugas	2	2
Cantidad de clientes en el Predio Echeverria	2	-

(1) Incluye el predio de Tigre

(2) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas

Índices comparativos con el ejercicio anterior:

	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2018	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2017
Activo corriente/Pasivo corriente	0,34	2,10
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,14	1,51
Activo no corriente/Total del Activo	0,95	0,83
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,32	0,14

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

Como se mencionó en el informe “Marketbeat de Industrias S2 2018” confeccionado por Cushman & Wakefield, a pesar del complejo contexto económico, el inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del segundo semestre de 2018. Sin embargo, la coyuntura de la economía argentina derivó en una moderación de la demanda que no acompañó a la absorción de la nueva superficie entrada al mercado.

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 sus Predios ubicados en Echeverría, Mercado, Tortugas y Ciudad. Sumado a la significativa cantidad de m2 entregados a los clientes durante el año 2018 e inicios del año 2019. Al mismo tiempo, se continúa avanzando con la obtención de los permisos para construir en el Predio de Tigre.

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, la Sociedad seguirá 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. Adicionalmente, durante noviembre de 2018 se firmó una carta de intención (LOI) con la Overseas Private Investment Corporation para avanzar en el otorgamiento de un nuevo financiamiento con dicho organismo multilateral por hasta US\$ 45 millones para ser aplicado a la inversión y desarrollo de centros logísticos.

4. Responsabilidad social empresarial

La estrategia de sustentabilidad de la Sociedad se basa en el compromiso de la organización con el desarrollo sostenible y en la implementación de acciones que generan valor para todos nuestros grupos de interés, considerando como ejes centrales los factores ESG (medioambientales, sociales y de gobierno corporativo).

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.

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

Aspecto medioambiental:

La Sociedad considera que el respeto por el medioambiente es uno de los pilares fundamentales del desarrollo sostenible. Es por esto, que conscientes del impacto que nuestras actividades generan en el entorno, promovemos acciones tendientes a preservar el medioambiente y minimizar los impactos adversos, siendo las principales iniciativas desarrolladas:

- **Gestión de residuos reciclables || Isla Ecológica:** La Isla Ecológica es un proyecto que se implementa desde el año 2013 y del cual participan nuestros inquilinos de los parques logísticos de Pacheco y Tortugas. Surge con el objetivo de facilitar un espacio en el cual centralizar los residuos reciclables generados: cartón y film de polietileno, para su posterior disposición final y/o reutilización/reciclado.
- **Reducción del consumo de energía:** Con el objetivo de reducir el consumo de energía en las instalaciones y minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero resultantes de la actividad, se lleva a cabo la instalación de Luminarias con tecnología LED al interior de los parques logísticos.
- **Adopción de estándares internacionales en la administración de los parques logísticos:** La adopción de estándares internacionales es un aspecto esencial para mejorar en forma continua la gestión del medioambiente de nuestras operaciones. En este sentido, y como reflejo de nuestro compromiso, todas las operaciones se encuentran certificadas bajo las Normas ISO 9.001, 14.001 y OHSAS 18.001.
- **Adopción de estándares medioambientales durante el proceso de construcción de los parques logísticos:** con el propósito de extender el compromiso ambiental a la etapa de construcción de nuevos desarrollos, la Sociedad adopta nuevos estándares en materia de mitigar el impacto ambiental. En el desarrollo del Parque Echeverría adoptamos el estándar EDGE de la Corporate Financial Corporation y en el Parque Tortugas, la Sociedad obtuvo la Certificación LEED Gold. Asimismo, la Sociedad contempla la adopción de ambos estándares, durante el proceso de construcción de nuevos desarrollos.

Aspecto Social:

La Sociedad está comprometida 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 identificadas en la comunidad. Las iniciativas y programas que impulsa se articulan en función de los ejes educación e inclusión social según se detalla más abajo:

- **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 surge con el propósito de ofrecer un modelo de educación inclusivo a jóvenes que se encuentran en situación de vulnerabilidad social. Hoy cuenta con más de 500 alumnos en los niveles primario y secundario. Se encuentra en la zona de los Predios.
- **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. Esta actividad está implementada desde el año 2016, recibiendo en las oficinas de la Sociedad a jóvenes que se encuentran en el último año del secundario para que compartan 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 se 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
- **Donaciones:** La Sociedad colabora con las Organizaciones locales a través de donaciones principalmente a organizaciones y proyectos que sean acordes a los principales ejes de acción de la Sociedad en materia de Responsabilidad Social Empresaria. Todas las donaciones cumplen con los requisitos y lineamientos establecidos en el procedimiento de donaciones que forma parte del Programa de Integridad de la Sociedad.

Aspecto de Política Ambiental y Sustentabilidad:

El respeto por el medio ambiente es un pilar fundamental para la Sociedad. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Gestión de Calidad), ISO 14001 (Gestión Ambiental) y OHSAS 18001 (Seguridad y Salud Laboral) y LEED¹ Gold (Predio Tortugas). Además, la Sociedad ha contratado a una firma de consultoría para certificar semestralmente que sus instalaciones contra incendio se encuentran en buenas condiciones y en cumplimiento de las regulaciones de la NFPA (National Fire Protection Association)². Con posterioridad al cierre de los Estados Financieros, la Sociedad obtuvo la certificación preliminar EDGE de la Corporate Financial Corporation para el Predio ubicado en Esteban Echeverría.

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 2018 la Sociedad continuó con la implementación y fortalecimiento de su Programa de Integridad y de la estructura de gobierno cuyo objetivo primordial es velar por el cumplimiento de los estándares éticos y de conducta. Los documentos principales del Programa de Integridad son:

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

Ambos documentos regulan los siguientes aspectos primordiales:

- Relación con proveedores y terceros.
- Inducción y Capacitación a colaboradores.
- Línea Ética (o de denuncias).

¹ Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council.

² Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Sociedad mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

5. Gobierno societario:

Ver ANEXO I - Informe sobre el Código de Gobierno Societario del presente documento (“Resoluciones Generales No. 606/12 y 622/13 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. El saldo de dicha reserva especial asciende a 2.147.395.

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldos		
Activo Corriente		
Arnay Investments S.L. (sociedad controlante)	-	294.693
Personal clave de la Sociedad	25	305
Total	25	294.998
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	53	66
Total	53	66
	<u>01-01-2018 al 31-12-2018</u>	<u>01-01-2017 al 31-12-2017</u>
Operaciones		
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(331)	(454)
	(331)	(454)

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2019

Por la **Gerencia**

Eduardo Bastitta Harriet
Gerente Representante

ANEXO I - Informe sobre el Código de Gobierno Societario

RESOLUCIONES GENERALES CNV NO. 606/12 y 622/13 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

En cumplimiento de las Resoluciones Generales N° 606/12 y 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), se adjunta a modo de Anexo I a la presente Memoria el Código de Gobierno Societario (en adelante el “Código de Gobierno Societario”) de Plaza Logística S.R.L. (“PLSRL” o la “Sociedad”) individualizado como Anexo IV del Título IV “Régimen Informativo Periódico” de las nuevas Normas de la CNV de conformidad con la Resolución General 622/13 (t.o. 2013, en adelante y conjuntamente con toda otra normativa emitida por la CNV, denominadas las “Normas”) correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018.

PRINCIPIO I: TRANSPARENTAR LA RELACION ENTRE LA EMISORA, EL GRUPO ECONÓMICO QUE ENCABEZA Y/O INTEGRA Y SUS PARTES RELACIONADAS

Recomendación I.1: Garantizar la divulgación por parte del Órgano de Administración de políticas aplicables a la relación de la Emisora con el grupo económico que encabeza y/o integra y con sus partes relacionadas

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad realiza operaciones con partes relacionadas y las mismas son expuestas en los Estados Financieros, en virtud de lo establecido por las Normas Internacionales emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o International Accounting Standards Board (“IASB”).

La Sociedad no cuenta con una norma interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas independiente del marco normativo aplicable a tal tipo de operaciones pues la Gerencia entiende que dicho marco normativo cubre todos los requerimientos necesarios para una protección acabada del interés de la Sociedad y sus socios.

Recomendación I.2: Asegurar la existencia de mecanismos preventivos de conflictos de interés

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con un “Código de Ética” (ver VIII.1) y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros de la Gerencia, gerentes de primera línea o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma. Adicionalmente, y como parte de su Código de Ética, la Sociedad cuenta con mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre sus empleados, proveedores y clientes, incluyendo políticas de regalos y atenciones específicas, además de adherir en los casos en que le es requerido a políticas similares de sus principales clientes y proveedores.

Recomendación I.3: Prevenir el uso indebido de información privilegiada.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con políticas internas que previenen el uso indebido de la información privilegiada por parte de todos los empleados. Estas políticas se encuentran estructuradas sobre la base de un Código de Ética y convenios de protección de Información Confidencial o privilegiada, sobre las cuales son dictadas capacitaciones periódicas que tienen el objetivo de prevenir la utilización inapropiada de la información que agrega valor a su competitividad y que pueda causar impacto en su desempeño financiero, en su participación en el mercado, en su imagen o en sus relaciones con las partes interesadas.

PRINCIPIO II: SENTAR LAS BASES PARA UNA SÓLIDA ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LA EMISORA

Recomendación II. 1: Garantizar que el Órgano de Administración asuma la administración y supervisión de la Emisora y su orientación estratégica.

II.1.1 el Órgano de Administración aprueba:

II.1.1.1 el plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuestos anuales,

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia es, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias (“LGS”) y en el Contrato Social, el máximo órgano de administración y representación de la Sociedad, estando facultado, en consecuencia, para realizar en el ámbito comprendido en el objeto social, cualesquiera actos o negocios jurídicos de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo aquellos reservados por la LGS o el Contrato Social a la competencia exclusiva del órgano de gobierno de la Sociedad. En este sentido, la Gerencia establece los lineamientos estratégicos y de planeamiento de negocios, y aprueba el presupuesto anual y los objetivos organizacionales de desempeño. En lo que se refiere a presupuesto anual, la Gerencia aprueba las premisas utilizadas y el detalle de inversiones, así como también la superficie en alquiler consolidada y demás volúmenes de negocios, estado de resultados y flujo de fondos y aprueba los objetivos organizacionales. De conformidad con lo previsto en el artículo quinto del Contrato Social, ciertos actos requieren de la aprobación previa de la Reunión de Socios.

II.1.1.2 la política de inversiones (en activos financieros y en bienes de capital), y de financiación,

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia establece y aprueba las políticas de inversiones en activos financieros y de financiación. Asimismo, la Gerencia aprueba el presupuesto de inversiones y presupuesto financiero anual, al momento de aprobar el presupuesto anual. En virtud de ciertas limitaciones previstas en el contrato social de la Sociedad a la asunción de endeudamiento y a la realización de inversiones que excedan de determinados montos expresamente previstos en el contrato social, algunas decisiones relativas a inversiones y financiación de la Sociedad que excedan los montos previstos en el Contrato Social se encuentran reservados a la competencia del órgano de gobierno de la Sociedad.

II.1.1.3 la política de gobierno societario (cumplimiento Código de Gobierno Societario),

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia establece y aprueba la política de gobierno societario, manifestada en el Contrato Social de la Sociedad, que tiene su sustento en la interacción de la normativa vigente en materia de gobierno societario dictada por la CNV y los demás mercados autorregulados en los que la Sociedad cotiza o negocia sus valores negociables.

II.1.1.4 la política de selección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia es quien aprueba la política de recursos humanos de la Sociedad y quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea. Sin perjuicio de ello, compete a la Reunión de Socios determinar la remuneración de los miembros de la Gerencia y de la Comisión Fiscalizadora.

II.1.1.5 la política de asignación de responsabilidades a los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia funciona principalmente como un órgano de administración, supervisión y control y la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad es llevada adelante por ciertos gerentes que a su vez son empleados de la Sociedad y la descripción del rol de cada uno de ellos establece las responsabilidades y roles conforme el cargo para el cual han sido designados.

Dichos gerentes son miembros de la Gerencia y responden ante la Sociedad y los terceros por el desempeño de su cargo en la misma extensión y forma que los miembros de la Gerencia. Sin perjuicio de ello, ciertos miembros de la gerencia cuentan con funciones específicas dentro de la gerencia.

II.1.1.6 la supervisión de los planes de sucesión de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

De acuerdo con lo mencionado en el punto anterior, la gerencia de recursos humanos mantiene actualizados descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada uno de estos gerentes. Si bien los gerentes de primera línea no cuentan con edades en las cuales sea previsible su retiro o jubilación, los mismos trabajarán en el desarrollo de los planes para su sucesión.

II.1.1.7 la política de responsabilidad social empresaria,

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia establece y aprueba las políticas de responsabilidad social empresaria de la Sociedad, entre cuyos principales lineamientos se destacan: (a) la actuación corporativa, la cual procura asegurar que el gobierno corporativo se comprometa con la ética y transparencia en la relación con los públicos de interés; (b) el desarrollo e inversión sostenible, por la cual se procura conducir los negocios y actividades con responsabilidad social; y (c) los derechos humanos, la diversidad y el compromiso con la fuerza de trabajo, sobre los cuales se busca respetar y apoyar los derechos humanos reconocidos internacionalmente, la promoción del trabajo decente (apoyando la erradicación del trabajo infantil, esclavo y degradante) y el respeto a la diversidad humana y cultural de la fuerza de trabajo, buscando comprometerla con la responsabilidad social de la Sociedad.

II.1.1.8 las políticas de gestión integral de riesgos y de control interno, y de prevención de fraudes,

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia ha aprobado y mantiene un Código de Ética que tiene por objeto la detección, mitigación y corrección de eventuales fraudes que podrían cometerse en el curso de sus negocios y políticas referidas a riesgos, a control interno y a prevención de fraudes.

Asimismo, la Gerencia recibe, si las hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la Sociedad o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

II.1.1.9 la política de capacitación y entrenamiento continuo para miembros del Órgano de Administración y de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia, a través de la Gerencia General, promueve e incentiva a sus miembros y a los gerentes de primera línea que se capaciten continuamente mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

Los miembros no ejecutivos participan en actividades de orientación y apoyo, a efectos de disponer de las mejores herramientas para la toma de decisiones.

II.1.2 De considerar relevante, agregar otras políticas aplicadas por el Órgano de Administración que no han sido mencionadas y detallar los puntos significativos.

Entendemos que no existen políticas que no hayan sido mencionadas que consideremos relevante mencionar y detallar.

II.1.3 La Emisora cuenta con una política tendiente a garantizar la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones de su Órgano de Administración y una vía de consulta directa de las líneas gerenciales, de un modo que resulte simétrico para todos sus miembros (ejecutivos, externos e independientes) por igual y con una antelación suficiente, que permita el adecuado análisis de su contenido. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del Órgano de Administración.

La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias de la Gerencia, así como la disponibilidad de la información relativa a las mismas, es responsabilidad de la Gerencia General de la Sociedad que se encuentra a disposición de los miembros de la Gerencia para que éstos puedan realizar las consultas que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Gerencia, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

II.1.4 Los temas sometidos a consideración del Órgano de Administración son acompañados por un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas, teniendo en cuenta el nivel de riesgo empresarial definido como aceptable por la Emisora. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

Todos los temas sometidos a consideración de la Gerencia cuentan con un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas. Para ello, cada área responsable emite, 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 Sociedad.

Recomendación II.2: Asegurar un efectivo Control de la Gestión empresarial.

El Órgano de Administración verifica:

II.2.1 el cumplimiento del presupuesto anual y del plan de negocios,

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia ha creado un sistema para el control de los desvíos presupuestarios, en los cuales interviene directamente o por intermedio de las gerencias de primera línea, según la magnitud de dichos desvíos.

Asimismo, la Gerencia comparte y revisa mensualmente el informe de control presupuestario y las perspectivas futuras, y si de dicha revisión surgen temas que ameriten ser tratados por la Gerencia, se elevan a este ámbito para su tratamiento.

El control presupuestario tiene como foco principal el seguimiento de las más importantes variables económico-financieras y operacionales de la Sociedad que son objeto de seguimiento en forma mensual.

II.2.2 el desempeño de los gerentes de primera línea y su cumplimiento de los objetivos a ellos fijados (el nivel de utilidades previstas versus el de utilidades logradas, calificación financiera, calidad del reporte contable, cuota de mercado, etc.).

Hacer una descripción de los aspectos relevantes de la política de Control de Gestión de la Emisora detallando técnicas empleadas y frecuencia del monitoreo efectuado por el Órgano de Administración.

Grado de Cumplimiento: Total

El seguimiento de los objetivos de desempeño de los gerentes de primera línea es revisado por la Gerencia periódicamente.

Recomendación II.3: Dar a conocer el proceso de evaluación del desempeño del Órgano de Administración y su impacto.

II.3.1 Cada miembro del Órgano de Administración cumple con el Estatuto Social y, en su caso, con el Reglamento del funcionamiento del Órgano de Administración. Detallar las principales directrices del Reglamento. Indicar el grado de cumplimiento del Estatuto Social y Reglamento.

Grado de Cumplimiento: Total

Los miembros de la Gerencia cumplen en su totalidad con el Contrato Social. Cabe mencionar que la Gerencia de la Sociedad no cuenta con un reglamento para su funcionamiento.

II.3.2 El Órgano de Administración expone los resultados de su gestión teniendo en cuenta los objetivos fijados al inicio del período, de modo tal que los socios puedan evaluar el grado de cumplimiento de tales objetivos, que contienen tanto aspectos financieros como no financieros. Adicionalmente, el Órgano de Administración presenta un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1 y II.1.2.

Detallar los aspectos principales de la evaluación de la Asamblea General de Accionistas sobre el grado de cumplimiento por parte del Órgano de Administración de los objetivos fijados y de las políticas mencionadas en la Recomendación II, puntos II.1.1 y II.1.2, indicando la fecha de la Asamblea donde se presentó dicha evaluación.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia expone los resultados de su gestión anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por los socios de la Sociedad en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en el inciso 1º y 2º del artículo 234 de la LGS.

Para este ejercicio la Gerencia no realizó un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1.y II.1.2.

Recomendación II.4: Que el número de miembros externos e independientes constituyan una proporción significativa en el Órgano de Administración.

II.4.1 La proporción de miembros ejecutivos, externos e independientes (éstos últimos definidos según la normativa de esta Comisión) del Órgano de Administración guarda relación con la estructura de capital de la Emisora. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: No Aplica

La Sociedad no hace oferta pública de títulos valores representativos de su capital social. En virtud de ello, la Sociedad no debe designar miembros independientes a su órgano de administración.

Recomendación II.5: Comprometer a que existan normas y procedimientos inherentes a la selección y propuesta de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea.

II.5.1 La Emisora cuenta con un Comité de Nombramientos:

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nombramientos y no considera necesaria su implementación debido a que las funciones a cargo de éste, con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por la Gerencia, con el soporte de las gerencias de primera línea.

II.5.2 En caso de contar con un Comité de Nombramientos, el mismo:

Por lo mencionado en II.5.1, los puntos II.5.2.1 a II.5.2.7 del Anexo IV de Resolución General CNV 622/2013, no resultan aplicables.

II.5.3 De considerar relevante agregar políticas implementadas realizadas por el Comité de Nombramientos de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior.

Por lo mencionado en II.5.1, este punto no resulta aplicable.

Recomendación II.6: Evaluar la conveniencia de que miembros del Órgano de Administración y/o síndicos y/o consejeros de vigilancia desempeñen funciones en diversas Emisoras.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia considera que, en la medida que sus miembros y/o Síndicos cumplan debidamente con sus responsabilidades, no resulta necesario fijar límites para participar en la Gerencia o Sindicaturas de otras sociedades dado que la participación en otras sociedades por sí misma no perjudica los intereses de la Sociedad, sin perjuicio de que se analice cada caso en particular.

Recomendación II.7: Asegurar la Capacitación y Desarrollo de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora.

II.7.1 La Emisora cuenta con Programas de Capacitación continua vinculados a las necesidades existentes de la Emisora para los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, que incluyen temas acerca de su rol y responsabilidades, la gestión integral de riesgos empresariales, conocimientos específicos del negocio y sus regulaciones, la dinámica de la gobernanza de empresas y temas de responsabilidad social empresaria.

Describir los programas que se llevaron a cabo en el transcurso del año y su grado de cumplimiento.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia General, bajo delegación de la Gerencia, define las pautas y estrategias de capacitación de los gerentes de primera línea y demás empleados mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

La Sociedad no ha formalizado un programa de capacitación continua de los Gerentes. No obstante, los Gerentes han desarrollado diferentes actividades de capacitación relativas a sus funciones directivas en Plaza Logística. En particular, los Gerentes han realizado capacitaciones y cursos en Compliance, tópicos de ajuste por inflación, Negociación, entre otros. Asimismo, los Gerentes se mantienen actualizados acerca de temas vinculados a la política, economía, regulaciones y toda otra materia de relevancia, temas que son tratados en las reuniones trimestrales de marcha de la Sociedad

II.7.2 La Emisora incentiva, por otros medios no mencionadas en II.7.1, a los miembros de Órgano de Administración y gerentes de primera línea mantener una capacitación permanente que complemente su nivel de formación de manera que agregue valor a la Emisora. Indicar de qué modo lo hace.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad considera que los medios mencionados en el punto II.7.1 son suficientes para mantener una capacitación permanente de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea.

PRINCIPIO III: AVALAR UNA EFECTIVA POLÍTICA DE IDENTIFICACIÓN, MEDICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL

Recomendación III: El Órgano de Administración debe contar con una política de gestión integral del riesgo empresarial y monitorea su adecuada implementación.

III.1 La Emisora cuenta con políticas de gestión integral de riesgos empresariales (de cumplimiento de los objetivos estratégicos, operativos, financieros, de reporte contable, de leyes y regulaciones, otros). Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas.

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad, en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades o aprovechar oportunidades. La Gerencia 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 Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito de las Reuniones de Gerencia, haciéndose hincapié especialmente en: (a) cuestiones regulatorias que puedan tener un impacto material en la Sociedad, (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 Sociedad y (e) la actualización de las políticas vinculadas con riesgos cambiarios y su aplicación.

III.2 Existe un Comité de Gestión de Riesgos en el seno del Órgano de Administración o de la Gerencia General. Informar sobre la existencia de manuales de procedimientos y detallar los principales factores de riesgos que son específicos para la Emisora o su actividad y las acciones de mitigación implementadas. De no contar con dicho Comité, corresponderá describir el papel de supervisión desempeñado por el Comité de Auditoría en referencia a la gestión de riesgos.

Asimismo, especificar el grado de interacción entre el Órgano de Administración o de sus Comités con la Gerencia General de la Emisora en materia de gestión integral de riesgos empresariales.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Aplica lo mencionado en la Recomendación III.1.

La Sociedad no tiene a la fecha un manual de procedimiento de gestión de riesgos empresariales. La Sociedad analizará la posibilidad de hacer un manual de procedimiento de gestión de riesgos empresariales en el futuro.

III.3 Hay una función independiente dentro de la Gerencia General de la Emisora que implementa las políticas de gestión integral de riesgos (función de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente). Especificar.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

No existe una función independiente de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente. La Sociedad analizará la posibilidad de crear dicha función en el futuro.

III.4 Las políticas de gestión integral de riesgos son actualizadas permanentemente conforme a las recomendaciones y metodologías reconocidas en la materia. Indicar cuáles.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Sociedad ha implementado sus propias políticas de gestión integral de riesgos y las actualiza según sus necesidades, experiencia y los nuevos desafíos y emprendimientos que tiene y adquiere, que a la fecha han resultado efectivos.

III.5 El Órgano de Administración comunica sobre los resultados de la supervisión de la gestión de riesgos realizada conjuntamente con la Gerencia General en los Estados Financieros y en la Memoria anual. Especificar los principales puntos de las exposiciones realizadas.

Grado de Cumplimiento: Total

En la nota "Riesgo - gestión de riesgos" de los Estados Financieros de la Sociedad se expone información relativa a los riesgos de mercado, de liquidez y de crédito a los que la Sociedad se encuentra expuesta originados en la propia y las estrategias de la Sociedad para mitigar dichos riesgos.

Los riesgos de mercado se refieren a riesgo de aumento de costos de construcción, riesgos de demanda de los productos de la Sociedad y riesgos de incumplimiento de los contratos por los proveedores a quienes se terceriza la construcción de los emprendimientos. Los riesgos de crédito se refieren a riesgo de crédito relacionado a la venta de los servicios de la Sociedad, riesgo de crédito relacionado a los instrumentos financieros y depósitos de efectivo y riesgos de liquidez.

PRINCIPIO IV: SALVAGUARDAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACION FINANCIERA CON AUDITORÍAS INDEPENDIENTES

Recomendación IV: Garantizar la independencia y transparencia de las funciones que le son encomendadas al Comité de Auditoría y al Auditor Externo.

IV.1 El Órgano de Administración al elegir a los integrantes del Comité de Auditoría teniendo en cuenta que la mayoría debe revestir el carácter de independiente, evalúa la conveniencia de que sea presidido por un miembro independiente.

No Aplica

IV.2 Existe una función de auditoría interna que reporta al Comité de Auditoría o al Presidente del Órgano de Administración y que es responsable de la evaluación del sistema de control interno. Indicar si el Comité de Auditoría o el Órgano de Administración hace una evaluación anual sobre el desempeño del área de auditoría interna y el grado de independencia de su labor profesional, entendiéndose por tal que los profesionales a cargo de tal función son independientes de las restantes áreas operativas y además cumplen con requisitos de independencia respecto a los accionistas de control o entidades relacionadas que ejerzan influencia significativa en la Emisora.

Especificar, asimismo, si la función de auditoría interna realiza su trabajo de acuerdo a las normas internacionales para el ejercicio profesional de la auditoría interna emitidas por el Institute of Internal Auditors (IIA).

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no cuenta con un área de auditoría interna. La Sociedad evaluará la necesidad de designar un responsable para esa función específica, así como la preparación de planes y procesos de auditoría internos. Adicionalmente, se tendrán en cuenta las normas del IIA.

IV.3 Los integrantes del Comité de Auditoría hacen una evaluación anual de la idoneidad, independencia y desempeño de los Auditores Externos, designados por la Asamblea de Accionistas. Describir los aspectos relevantes de los procedimientos empleados para realizar la evaluación.

No Aplica

IV.4 La Emisora cuenta con una política referida a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora y/o del Auditor Externo; y a propósito del último, si la rotación incluye a la firma de auditoría externa o únicamente a los sujetos físicos.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Con respecto a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora, el Contrato Social establece que los mismos tienen mandato por 3 (tres) ejercicios y podrán ser reelegidos en forma indefinida.

En relación a la rotación de los Auditores Externos, la Sociedad cumple con lo dispuesto por las Normas.

PRINCIPIO V: RESPETAR LOS DERECHOS DE LOS SOCIOS

Recomendación V.1: Asegurar que los socios tengan acceso a la información de la Emisora.

V.1.1 El Órgano de Administración promueve reuniones informativas periódicas con los accionistas coincidiendo con la presentación de los estados financieros intermedios. Explicitar indicando la cantidad y frecuencia de las reuniones realizadas en el transcurso del año.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"). A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Sociedad para que sus socios se encuentren informados. Independientemente de la información que debe ser hecha pública a la BCBA y la CNV en el marco de requerimientos informativos y legales, la Sociedad divulga toda la información que considera relevante directamente a los socios en forma transparente y precisa.

Con la presentación de los estados contables intermedios y anuales la Sociedad realiza reuniones periódicas con las personas responsables de la inversión en el capital de la Sociedad por parte de cada uno de sus socios. En esas reuniones se exponen no sólo los resultados y demás datos que surgen de dichos estados contables sino también cuestiones vinculadas a proyectos futuros de la Sociedad, conveniencia de asumir nuevos endeudamientos o comprar ciertos activos y cuestiones relacionadas asimismo a la política comercial de la Sociedad. Complementariamente, la Sociedad mantiene contactos frecuentes con los socios a los efectos de informar a los mismos ante la ocurrencia de cualquier hecho relevante.

V.1.2 La Emisora cuenta con mecanismos de información a inversores y con un área especializada para la atención de sus consultas. Adicionalmente cuenta con un sitio web que puedan acceder los accionistas y otros inversores, y que permita un canal de acceso para que puedan establecer contacto entre sí. Detallar.

Grado de Cumplimiento: Total

Tal como fuera mencionado en la Recomendación V.1.1, la Sociedad cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la BCBA. A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Sociedad.

Por otro lado, la Sociedad cuenta con un sitio web (www.plazalogistica.com.ar) que incluye una sección, que es actualizada periódicamente ("Inversores"), dedicada exclusivamente a los inversores donde se puede encontrar, entre otros, información sobre la composición de la Gerencia, gerencias y Comisión Fiscalizadora, comunicados de prensa, reportes trimestrales y anuales.

Recomendación V.2: Promover la participación activa de todos los socios.

V.2.1 El Órgano de Administración adopta medidas para promover la participación de todos los socios en las Reuniones de Socios. Explicitar, diferenciando las medidas exigidas por ley de las ofrecidas voluntariamente por la Emisora a sus socios.

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia realiza todas las medidas a su alcance para promover la asistencia y participación de todos los socios, a fin de asegurar el ejercicio de sus derechos. De hecho, la Sociedad nunca ha celebrado una reunión de su órgano de gobierno que no contara con la presencia de todos sus socios y las resoluciones fueran adoptadas siempre por unanimidad.

La Gerencia de la Sociedad, asiste a los socios en todo lo necesario para que puedan participar de las decisiones que son competencia del órgano de gobierno de la Sociedad.

V.2.2 La Reunión de Socios cuenta con un Reglamento para su funcionamiento que asegura que la información esté disponible para los socios, con suficiente antelación para la toma de decisiones. Describir los principales lineamientos del mismo.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Teniendo en cuenta que la Sociedad no hace oferta pública de las cuotas que representan su capital y que ella cuenta con tan sólo dos socios, y que históricamente no se han celebrado reuniones del órgano de gobierno que no contaran con la presencia de todos los socios y sus decisiones no se adoptaran en forma unánime, entendemos que la aprobación de un reglamento de funcionamiento para el órgano de gobierno de la Sociedad es innecesaria.

V.2.3 Resultan aplicables los mecanismos implementados por la Emisora a fin de que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en la Asamblea General de Accionistas de conformidad con lo previsto en la normativa vigente. Explicitar los resultados.

Grado de Cumplimiento: Total

No existe ningún impedimento estatutario ni fáctico para que los socios minoritarios propongan asuntos para debatir en Reuniones de Socios. Sin embargo, a la fecha, ningún socio minoritario ha propuesto temas a debatir conforme lo establece la normativa vigente. Como se menciona más arriba, las decisiones de la Sociedad se han tomado siempre por unanimidad entre los Socios.

V.2.4 La Emisora cuenta con políticas de estímulo a la participación de socios de mayor relevancia, tales como los inversores institucionales. Especificar.

No Aplica

V.2.5 En las Reuniones de Socios donde se proponen designaciones de miembros del Órgano de Administración se dan a conocer, con carácter previo a la votación: (i) la postura de cada uno de los candidatos respecto de la adopción o no de un Código de Gobierno Societario; y (ii) los fundamentos de dicha postura.

No Aplica

Recomendación V.3: Garantizar el principio de igualdad entre acción y voto.

La Emisora cuenta con una política que promueva el principio de igualdad entre acción y voto. Indicar cómo ha ido cambiando la composición de acciones en circulación por clase en los últimos tres años.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad promueve la igualdad entre acción y voto conforme lo dispuesto por el contrato social, donde se establece que todas las cuotas de la Sociedad son ordinarias con derecho a un voto por acción y de valor nominal un peso (v/n \$1) cada una.

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 centésima de centavo de peso (0,001) a un peso por cuota, manteniendo el derecho a un voto por cada cuota.

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, no ha habido cambios en la composición de acciones en circulación por clase durante los últimos tres años.

Recomendación V.4: Establecer mecanismos de protección de todos los accionistas frente a las tomas de control.

La Emisora adhiere al régimen de oferta pública de adquisición obligatoria. Caso contrario, explicitar si existen otros mecanismos alternativos, previstos estatutariamente, como el tag-along u otros.

No Aplica

Recomendación V.5: Incrementar el porcentaje acciones en circulación sobre el capital.

La Emisora cuenta con una dispersión accionaria de al menos 20 por ciento para sus acciones ordinarias. Caso contrario, la Emisora cuenta con una política para aumentar su dispersión accionaria en el mercado.

Indicar cuál es el porcentaje de la dispersión accionaria como porcentaje del capital social de la Emisora y cómo ha variado en el transcurso de los últimos tres años.

No Aplica

Recomendación V.6: Asegurar que haya una política de dividendos transparente.

V.6.1 La Emisora cuenta con una política de distribución de dividendos prevista en el Estatuto Social y aprobada por la Asamblea de Accionistas en las que se establece las condiciones para distribuir dividendos en efectivo o acciones. De existir la misma, indicar criterios, frecuencia y condiciones que deben cumplirse para el pago de dividendos.

Grado de Cumplimiento: Total

La Gerencia de la Sociedad establece y propone a la Reunión de Socios 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 Reunión considerando la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad. Todas las acciones del capital de la Sociedad están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos.

La Sociedad no tiene y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones.

La Sociedad no tiene previsto distribuir dividendos dentro de los próximos dos o tres años, ya que tiene la intención de reinvertir todas aquellas utilidades que resulten del giro de los negocios para de esta manera financiar el crecimiento de sus utilidades y permitir la generación de valor para sus socios.

La Sociedad explicita su política de dividendos a modo de apartado en la Memoria Anual, del que este Código forma parte a modo de Anexo y como nota en los estados contables.

V.6.2 La Emisora cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Emisora que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos.

Explicitar dichos procesos y detallar en que Acta de Reunión de Socios fue aprobada la distribución (en efectivo o acciones) o no de dividendos, de no estar previsto en el Estatuto Social.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Aplica lo mencionado en la Recomendación V.6.2.

La Sociedad analizará la posibilidad de establecer procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Sociedad que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos en el futuro.

PRINCIPIO VI: MANTENER UN VÍNCULO DIRECTO Y RESPONSABLE CON LA COMUNIDAD

Recomendación VI: Suministrar a la comunidad la revelación de las cuestiones relativas a la Emisora y un canal de comunicación directo con la empresa.

VI.1 La Emisora cuenta con un sitio web de acceso público, actualizado, que no solo suministre información relevante de la empresa (Estatuto Social, grupo económico, composición del Órgano de Administración, estados financieros, Memoria anual, entre otros) sino que también recoja inquietudes de usuarios en general.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con un sitio web (www.plazalogistica.com.ar) de libre acceso, que brinda información actualizada, suficiente y diferenciada para que sus públicos de interés, ya sean socios, potenciales inversores, clientes o público en general, puedan acceder fácilmente a la información allí dispuesta. Adicionalmente, este sitio otorga la posibilidad de que todos los usuarios expresen sus inquietudes y/o comentarios de diversa índole a través del Contacto de Relación con Inversores, los que son tenidos en cuenta y analizados por la Sociedad.

La Sociedad garantiza que la información transmitida por medios electrónicos responde a los más altos estándares de confidencialidad e integridad y propenden a la conservación y registro de la información.

VI.2 La Emisora emite un Balance de Responsabilidad Social y Ambiental con frecuencia anual, con una verificación de un Auditor Externo independiente. De existir, indicar el alcance o cobertura jurídica o geográfica del mismo y dónde está disponible. Especificar que normas o iniciativas han adoptado para llevar a cabo su política de responsabilidad social empresaria (Global Reporting Initiative y/o el Pacto Global de Naciones Unidas, ISO 26.000, SA8000, Objetivos de Desarrollo del Milenio, SGE 21-Foretica, AA 1000, Principios de Ecuador, entre otras)

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad emite un Reporte de Sustentabilidad de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Pacto Global de Naciones Unidas para la Comunicación de Progreso (COP). El mismo se encuentra disponible en el sitio web de UN Global Compact (<https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/85591#cop>). La periodicidad de emisión de esta publicación es anual y no contempla la verificación de un Auditor Externo independiente. Asimismo, la Compañía analizará la posibilidad de emitir un Balance de Responsabilidad Social y Ambiental de acuerdo con los lineamientos del Estándar GRI (Global Reporting Initiative) con periodicidad bianual.

PRINCIPIO VII: REMUNERAR DE FORMA JUSTA Y RESPONSABLE

Recomendación VII: Establecer claras políticas de remuneración de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, con especial atención a la consagración de limitaciones convencionales o estatutarias en función de la existencia o inexistencia de ganancias.

VII.1 La Emisora cuenta con un Comité de Remuneraciones:

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no cuenta con un Comité de Remuneraciones. No obstante ello y en forma no orgánica, determinados integrantes de la Gerencia se reúnen en equipos de trabajo de modo de analizar y proyectar las remuneraciones de directores, gerentes y administrativos de la Sociedad. Se analizará en el futuro la conveniencia de crear un Comité de Remuneraciones y cuáles serán sus funciones en línea con la presente Recomendación.

Por lo mencionado en este VII.1, los puntos VII.1.1 a VII.1.5 no resultan aplicables.

VII.2 En caso de contar con un Comité de Remuneraciones, el mismo:

Por lo mencionado en este VII.1, los puntos VII.2.1 a VII.2.7 no resultan aplicables.

VII.3 De considerar relevante mencionar las políticas aplicadas por el Comité de Remuneraciones de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior.

Por lo mencionado en este VII.1, este punto VII.3 no resulta aplicable.

VII.4 En caso de no contar con un Comité de Remuneraciones, explicar cómo las funciones descritas en VII. 2 son realizadas dentro del seno del propio Órgano de Administración.

La Gerencia en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Gerencia de Recursos Humanos respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, se asegura que exista una clara relación entre el desempeño del personal clave y su remuneración fija y variable (que se encuentra vincula al desempeño de la Sociedad), teniendo en cuenta los riesgos asumidos y su administración.

Periódicamente, La Gerencia, a través de la Gerencia de Recursos Humanos, revisa la posición de la Sociedad respecto de lo que el mercado establece como remuneraciones y beneficios para empresas comparables o del mismo rubro y recomienda o no cambios.

La Gerencia define y comunica, en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Gerencia de Recursos Humanos respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, la política de contratación, promoción, remoción, despido y suspensión (según fuere el caso).

PRINCIPIO VIII: FOMENTAR LA ÉTICA EMPRESARIAL

Recomendación VIII: Garantizar comportamientos éticos en la Emisora.

VIII.1 La Emisora cuenta con un Código de Conducta Empresaria. Indicar principales lineamientos y si es de conocimiento para todo público. Dicho Código es firmado por al menos los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea. Señalar si se fomenta su aplicación a proveedores y clientes.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad elaboró un “Código de Ética” que establece los lineamientos y estándares de integridad y transparencia a los que deben ajustarse los directores y empleados de la Sociedad y sus subsidiarias. En este sentido, se obtuvo la aceptación por todos los destinatarios mediante una declaración de conocimiento y compromiso.

A la fecha del presente informe, el “Código de Ética” ha sido comunicado a los destinatarios y se encuentra en vigencia.

El sustento del Código de Ética está en la honestidad, la dignidad, el respeto, la lealtad, la dedicación, la eficacia, la transparencia y la conciencia para orientar los comportamientos de las personas a las que se aplica. De esta manera, se busca atender niveles crecientes de competitividad, rentabilidad y responsabilidad social, comprendiendo esta última la valorización de sus empleados, la salud, la seguridad, el medio ambiente y la contribución a las regiones en donde opera sus negocios.

La Sociedad fomentará la aplicación extensiva del “Código de Ética” a proveedores y clientes. La Sociedad ha adaptado dicho código de acuerdo a lo previsto por la Ley Nro. 24.701 que regula el Régimen de Responsabilidad Penal Empresaria. La Sociedad ha adoptado y comunicado a sus proveedores (o socios de negocio) un Código de Conducta para Socios de Negocios. Si del análisis de riesgos que forma parte del due diligence realizado a los socios de negocio de la Compañía se define que el socio de negocio cumple con los criterios establecidos, se requiere la confirmación / notificación acerca de la existencia y exigencia de cumplimiento del Código de Conducta del socio de negocio.

VIII.2 La Emisora cuenta con mecanismos para recibir denuncias de toda conducta ilícita o anti ética, en forma personal o por medios electrónicos garantizando que la información transmitida responda a altos estándares de confidencialidad e integridad, como de registro y conservación de la información. Indicar si el servicio de recepción y evaluación de denuncias es prestado por personal de la Emisora o por profesionales externos e independientes para una mayor protección hacia los denunciantes.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad contrató con profesionales externos independientes (BDO Argentina) la implementación, comunicación y capacitación de sus empleados, de una “Línea Ética”. La Línea Ética es una herramienta que permite a colaboradores, proveedores y terceros que se relacionen con la Sociedad, comunicar en forma segura, anónima y confidencial, posibles irregularidades y conductas que puedan suponer un incumplimiento a los lineamientos éticos adoptados. Para garantizar la confidencialidad y protección de denunciantes, todas las denuncias son recibidas y analizadas de modo confidencial. La Línea Ética consta de los siguientes canales de denuncias: plataforma web (<https://www.bdolineaetica.com/plazalogistica>), línea telefónica 0800-34-LÍNEA (54632), email plazalogistica@bdolineaetica.com, correo postal (“Línea Ética Plaza Logística”, Rondeau 2664, PB - C1262ABH) y entrevista personal.

VIII.3 La Emisora cuenta con políticas, procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto VIII.2. Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas e indicar el grado de involucramiento del Comité de Auditoría en dichas resoluciones, en particular en aquellas denuncias asociadas a temas de control interno para reporte contable y sobre conductas de miembros del Órgano de Administración y gerentes de la primera línea a.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con políticas de procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto anterior. Los mismos respetan los siguientes principios básicos: (i) Integridad: actuando en forma independiente e imparcial; (ii) Confidencialidad: preservando la privacidad y el respeto hacia las personas, la información y los documentos originados por el tema en revisión; (iii) Igualdad: promoviendo la inclusión y acceso al sistema de denuncias para todas las personas; y (iv) Cooperación: promoviendo la colaboración, empatía y participación para la solución de diferencias o puntos de vista no coincidentes.

Asimismo, estas políticas persiguen la correcta derivación a los niveles con atribuciones para la investigación y la toma de decisiones, con garantías de que se hayan agotado todos los recursos para acceder a la solución más justa y adecuada.

La Sociedad no tiene un Comité de Auditoría y el Comité de Ética está conformado un Oficial de Cumplimiento designado a tal efecto por la Gerencia, y por dos Directores en representación de cada uno de los accionistas de la sociedad indirectamente controlante.

PRINCIPIO IX: PROFUNDIZAR EL ALCANCE DEL CÓDIGO

Recomendación IX: Fomentar la inclusión de las previsiones que hacen a las buenas prácticas de buen gobierno en el Estatuto Social.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Estatuto Social se adecua a los requerimientos de la LSC y a las Normas y al Reglamento de Cotización de la BCBA e incluye disposiciones sobre la integración y funcionamiento de la Gerencia, Comisión Fiscalizadora y mecanismos de protección de todos los socios frente a las tomas de control, pero no incluye otras previsiones que hacen a las buenas prácticas de gobierno corporativo según las recomendaciones antes mencionadas.

No obstante esto, la Gerencia podrá en el futuro considerar la conveniencia y oportunidad de la inclusión de otras previsiones que hacen al buen gobierno corporativo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2019

Por la **Gerencia**

Eduardo Bastitta Harriet
Gerente Representante

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, 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 LOGISTICA S.R.L. (“la Sociedad”), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, (b) los estados 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 sus siglas 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su 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 distorsiones significativas en los estados financieros, 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 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 eficacia 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 financieros 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 2018, 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 2018, 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 \$565.642, no siendo exigible a esa fecha.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.

- e) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 65% del total facturado a la Sociedad por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
8 de marzo de 2019

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 “INFORMACIÓN ADICIONAL A LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA COMISIÓN 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 LOGISTICA 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 2018 y 2017 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 cumplir con 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, "R.T. 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 R.T. 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 2018, adjuntos y al 31 de diciembre de 2017 que no se incluyen en el documento adjunto, sobre los cuales emitimos nuestros informes de auditoría de fechas 8 de marzo de 2019 y 12 de marzo de 2018, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe.

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 en 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 los puntos II y IV de la "Reseña Informativa por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017" 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" surja de los correspondientes estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 han surgido 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,
8 de marzo de 2019

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° 27 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2018

ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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: 5 de marzo de 2018

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 2018: 99,63%

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Nota 21)

Cantidad de cuotas	Valor nominal de cada cuota	N° de votos que otorga cada cuota	Capital emitido, suscrito e integrado
1.375.088.916	1	1	1.375.089
<u>1.375.088.916</u>			<u>1.375.089 (1)</u>

(1) Incluye 397.118 pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

	Nota/Anexo	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017 (1)</u>
Ingresos por alquileres	3	492.704	344.840
Ingresos por servicios	3	120.016	95.655
Costos de servicios	Anexo B	<u>(124.154)</u>	<u>(102.788)</u>
Ganancia bruta		<u>488.566</u>	<u>337.707</u>
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	2.795.335	112.289
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	105.138	(27.138)
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	<u>499.702</u>	<u>22.906</u>
Ganancia neta de propiedades de inversión		<u>3.400.175</u>	<u>108.057</u>
Otros ingresos operativos	4	1.143	5.327
Gastos de comercialización	Anexo B	(36.951)	(29.180)
Gastos de administración	Anexo B	(107.095)	(64.784)
Otros gastos operativos	5	<u>(74.719)</u>	<u>(12.282)</u>
Ganancia operativa		<u>3.671.119</u>	<u>344.845</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		854.456	190.067
Ingresos financieros	6	135.498	150.207
Costos financieros	7	<u>(1.799.865)</u>	<u>(279.661)</u>
Ganancia antes del impuesto a las ganancias		<u>2.861.208</u>	<u>405.458</u>
Impuesto a las ganancias del ejercicio	8	<u>(876.602)</u>	<u>186.993</u>
Ganancia neta del ejercicio		<u>1.984.606</u>	<u>592.451</u>

(1) Estos importes reflejan los efectos de la fusión descrita en la Nota 1.

Las Notas 1 a 30 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 08-03-2019
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.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Activo	Nota	31-12-2018	31-12-2017 (1)
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	8.100.863	3.579.452
Propiedades de inversión - en construcción	10	2.570.027	1.697.482
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.054.876	1.533.659
Activos intangibles	11	3.267	-
Propiedad, planta y equipo	12	15.040	8.673
Depósitos en garantía	14.3.1	-	54.215
Créditos fiscales	13	149.354	64.414
Otros activos	15	5.931	35.452
Total Activo No Corriente		<u>12.899.358</u>	<u>6.973.347</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	26.437	56.768
Otros créditos	14.2	25	294.998
Otros activos	15	6.096	2.536
Créditos por ventas	14.1	54.064	20.351
Inversiones transitorias	16	-	736.502
Efectivo	18	502.785	350.859
Depósito en garantía	14.3.1	111.541	-
Total Activo Corriente		<u>700.948</u>	<u>1.462.014</u>
Total Activo		<u>13.600.306</u>	<u>8.435.361</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital		1.375.089	1.244.097
Ajuste al capital		1.648.285	1.624.940
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		35.210	35.210
Reserva facultativa		3.936	3.936
Reserva legal		58.954	66
Otras reservas	19	47.904	3.697
Reserva especial	29	2.147.395	-
Resultados no asignados		1.929.407	2.151.084
Total Patrimonio Neto		<u>7.259.632</u>	<u>5.076.482</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	2.267.649	1.516.240
Depósitos y anticipos de clientes	9	121.434	83.362
Cargas fiscales	17	-	40
Remuneraciones y cargas sociales	19	-	23.436
Pasivo por impuesto diferido	8	1.914.790	1.038.188
Total Pasivo No Corriente		<u>4.303.873</u>	<u>2.661.266</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	1.032.346	8.241
Depósitos y anticipos de clientes	9	10.843	5.342
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	931.546	645.890
Cargas fiscales	17	7.501	25.646
Otros pasivos	14.2	53	66
Remuneraciones y cargas sociales	19	54.512	12.428
Total Pasivo Corriente		<u>2.036.801</u>	<u>697.613</u>
Total Pasivo		<u>6.340.674</u>	<u>3.358.879</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>13.600.306</u>	<u>8.435.361</u>

(1) Estos importes reflejan los efectos de la fusión descrita en la Nota 1.

Las Notas 1 a 30 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 08-03-2019
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	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (1)	490.521	1.184.015	-	13.504	35.254	3.895	122	-	-	1.561.141	3.288.452
Ganancia del ejercicio (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	592.451	592.451
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	592.451	592.451
Efecto por cambio en la participación en sociedad controlada	(120)	(44)	-	(52)	(44)	41	(56)	-	-	(2.508)	(2.783)
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	-	3.697	-	-	3.697
Aumento de capital (Nota 21)	753.696	440.969	-	-	-	-	-	-	-	-	1.194.665
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (1)	1.244.097	1.624.940	-	13.452	35.210	3.936	66	3.697	-	2.151.084	5.076.482

	Capital	Ajuste al capital	Aportes irrevocables	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 29)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (1)	1.244.097	1.624.940	-	13.452	35.210	3.936	66	3.697	-	2.151.084	5.076.482
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.984.606	1.984.606
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.984.606	1.984.606
Reserva especial RG 609/2012 (Nota 29) (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.147.395	(2.147.395)	-
Reserva legal (Nota 29) (2)	-	-	-	-	-	-	58.888	-	-	(58.888)	-
Aporte irrevocable (Nota 21) (3)	-	-	130.992	-	-	-	-	-	-	-	130.992
Capilización de aportes irrevocables (Nota 21) (4)	130.992	23.345	(130.992)	-	-	-	-	-	-	-	23.345
Reserva por compensación a empleados (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	-	44.207	-	-	44.207
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.375.089	1.648.285	-	13.452	35.210	3.936	58.954	47.904	2.147.395	1.929.407	7.259.632

- (1) Estos importes reflejan los efectos de la fusión descrita en la Nota 1.
- (2) Según Acta de reunión de socios de fecha 17 de abril de 2018.
- (3) Según Acta de reunión de socios de fecha 26 de junio de 2018 y de fecha 20 de noviembre de 2018.
- (4) Según Acta de reunión de socios de fecha 19 de diciembre de 2018.

Las Notas 1 a 30 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 08-03-2019
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	31-12-18	31-12-2017 (1)
Actividades operativas			
Ganancia neta del ejercicio		1.984.606	592.451
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	876.602	(186.993)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	Anexo A	3.112	2.688
Deudores incobrables	Anexo B	608	396
Ganancia neta de propiedades de inversión		(3.400.175)	(108.057)
Ingresos financieros	6	(135.498)	(150.207)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(854.456)	(190.067)
Costos financieros	7	1.799.865	279.661
Provisión de beneficios a empleados	19	32.486	6.318
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(430.989)	(144.848)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes		310.113	(60.007)
		186.274	41.335
Pago de impuesto a las ganancias		(21.332)	(26.190)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		164.942	15.145
Actividades de inversión			
Cobros (pagos) netos de inversiones transitorias		692.656	(683.038)
(Pagos) cobros por operaciones con derivados, neto	6/7	(220.497)	73.441
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo, netos del valor residual de las bajas	12	(9.479)	(3.463)
Pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria		-	(2.783)
Pagos por compras de activos intangibles	11	(3.267)	-
Pagos por adquisiciones en propiedades de inversión y pagos de concesiones		(2.258.054)	(974.935)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(1.798.641)	(1.590.778)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		1.446.086	1.827.980
Pago de préstamos		(8.842)	(815.453)
Pago de depósito en garantía		(57.326)	(156)
Integración de aportes de capital y aportes irrevocables	21	449.030	899.972
Pago de intereses y gastos de préstamos		(142.926)	(158.965)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación		1.686.022	1.753.378
Aumento neto del efectivo		52.323	177.745
Diferencia de cambio y otros resultados financieros		212.654	19.724
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(113.051)	(34.975)
Efectivo al 1 de enero	18	350.859	188.365
Efectivo al 31 de diciembre	18	502.785	350.859

(1) Estos importes reflejan los efectos de la fusión descrita en la Nota 1.

Las Notas 1 a 30 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 08-03-2019
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 0,3747% es propiedad de PLAII LLC (ver transferencia de cuotas en Nota 21). La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Plaza Cataluña 20, piso 9, Barcelona, España.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre siete parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Tigre, Parque Mercado Central y Parque Ciudad. Los cinco primeros constan de naves alquilables por un total de 240.400 m² aproximadamente.

Con fecha 15 de septiembre de 2017, los socios de PLSRL, Plaza Logística Tortugas S.R.L. (“PLTOSRL”) y PL Tigre S.R.L. (“PLTISRL”) aprobaron el Compromiso Previo de Fusión por absorción, en el cual PLSRL actúa como sociedad absorbente y el resto como sociedades absorbidas que finalmente fueron disueltas sin liquidarse en los términos del artículo 82 de la Ley N° 19.550. Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de las mencionadas sociedades firmaron el Acuerdo Definitivo de Fusión. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización empresarial tendiente a consolidar en 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 fue el 1 de enero de 2018 y fue aprobada e inscripta en la IGJ el 5 de marzo de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 1.335.853. Al respecto, los cuotapartistas de la Sociedad se han comprometido a efectuar los aportes de capital necesarios. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los cuotapartistas de la Sociedad ya han suscripto e integrado un aporte de capital por 463.200 el 19 de febrero de 2019.

Adicionalmente, el 28 de noviembre de 2018, la Sociedad firmó una carta de intención no vinculante con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”, una agencia auto-sustentada del Gobierno de Estados Unidos de América) para llevar a cabo el análisis previo conducente al otorgamiento de un Préstamo por hasta USD 45.000.000. A fines de enero de 2019 se llevó a cabo el due diligence por parte de OPIC, y el 21 de febrero de 2019 se recibió el primer borrador de Términos y Condiciones (“Term Sheet”) por el Préstamo siendo negociado. La Sociedad espera estar en condiciones de firmar el Préstamo a principios del segundo trimestre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 PREPARACIÓN Y 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 8 de marzo de 2019.

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.

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.

Con motivo de la fusión descrita en la Nota 1, la Sociedad ha dado efecto retroactivo a la mencionada fusión, a través de la aplicación del método de unificación de intereses. Bajo este método, se han incorporado los valores de libros de los activos, pasivos y resultados de las entidades que se han combinado para todos los ejercicios presentados, independientemente de cuándo la combinación se llevó a cabo, como si siempre hubiesen estado combinadas, considerando que no ha habido ningún cambio en el control sobre los recursos combinados. La Sociedad considera que este método contable es el que mejor refleja esta fusión para su interpretación por eventuales usuarios de los presentes estados financieros.

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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 Estadísticas y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 47,64% y 24,79% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- (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 2018 y 2017, 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).

- (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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
- Propiedad, planta y equipo.
- Capital, prima de emisión, reserva legal, reserva facultativa, otras reservas y resultados no asignados.
- Cuentas de ingresos y gastos.

- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del período comparativo), 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

- (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 periodo.

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

La Sociedad ha concluido que actúa como mandante en todos sus acuerdos sobre ingresos. El criterio de reconocimiento específico descripto a continuación debe también cumplirse antes de que los ingresos sean reconocidos.

Ingresos por arrendamiento

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

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de los arrendamientos operativos son reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

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

Los montos recibidos de los arrendatarios para extinguir arrendamientos o para compensar deterioros son reconocidos como ingresos operativos en 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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 por ser sancionadas, al cierre de la fecha de información en los países en los que la Sociedad opera y genera ingresos imposables.

La tasa impositiva vigente en Argentina al 31 de diciembre de 2018 es 30%. 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.

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.

El impuesto a la ganancia mínima presunta es 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 constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad 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 corriente, dicho exceso podrá 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.

La Gerencia de la Sociedad considera que es improcedente la aplicación del IGMP a la Sociedad por estar encuadrado en los supuestos fácticos establecidos en los precedentes emanados de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en los fallos identificados como Diario Perfil y Hermitage, dado que afecta gravemente derechos y garantías consagrados en la Constitución Nacional, en particular los principios de capacidad contributiva, no confiscatoriedad, propiedad y razonabilidad.

Consecuentemente, por el ejercicio finalizados el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha registrado provisión de impuesto a las ganancias por haber estimado la existencia de quebrantos impositivos y no ha determinado cargo por IGMP por tener pérdida contable e impositiva, siguiendo el criterio de los fallos mencionados precedentemente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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 importe en libros del crédito por el impuesto a la ganancia mínima presunta 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 línea de impuesto a las ganancias en la medida en que ya no sea probable su utilización como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a pagar en ejercicios futuros. El impuesto a la ganancia mínima presunta no reconocido como crédito o dado de baja previamente, se revisa en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reconoce como activo con crédito al resultado del ejercicio en la línea de impuesto a las ganancias en la medida en que se torne probable la utilización del mismo como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a pagar en ejercicios futuros.

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.

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;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

- 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.

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:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

- 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 la 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.

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 3 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:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

- 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, 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.

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).

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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 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 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 NIC 39. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

2.2.8.3. 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 08-03-2019
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 08-03-2019
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.
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

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.

La Sociedad como arrendador

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

2.2.13 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 especies se miden al valor razonable del activo a ser distribuido. Una vez cancelada la distribución del activo en especies, 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 acciones.

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

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 e impuesto a la ganancia mínima presunta

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.

El impuesto a la ganancia mínima presunta es complementario del impuesto a las ganancias, dado que constituye una imposición mínima que grava la posible renta de ciertos activos. Cuando el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias corriente, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta del exceso del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes. En forma similar al activo por impuesto diferido, para evaluar la recuperabilidad del crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta, se requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Gerencia en cuanto a la posible oportunidad y el nivel de ganancias imponibles 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 importe recuperable de créditos impositivos y activo por impuesto diferido se determinó considerando la proyección de ganancias imponibles futuras en la medida en que el cómputo de dichos activos se considere posible. La Gerencia de la Sociedad determinó que las proyecciones de ganancias imponibles en cada sociedad la Sociedad 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 un perito independiente especializado en valuaciones para evaluar el valor razonable semestralmente. Las propiedades de inversión 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.

Los supuestos clave utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión se explican con mayor detalle en la Nota 11.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

Instrumentos financieros derivados

Reconocimiento inicial y medición posterior

La Sociedad utiliza instrumentos derivados financieros, tales como como contratos de forward de divisas, para dar cobertura a su riesgo cambiario. Estos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la cual se celebra el contrato de derivados y luego se miden nuevamente al valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando su valor razonable es negativo.

Toda ganancia o pérdida que surge de los cambios en el valor razonable de los derivados se carga directamente en resultados, excepto por la porción efectiva de las coberturas de flujo de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales y luego se reclasifica a resultados cuando la partida cubierta afecta los resultados.

A los fines de la contabilidad de coberturas, las coberturas se clasifican en:

- Coberturas del valor razonable cuando dan cobertura a la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido o un compromiso firme no reconocido.
- Coberturas de flujo de efectivo cuando dan cobertura a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo en particular relacionado con un activo o pasivo reconocido o una transacción proyectada altamente probable o el riesgo cambiario en un compromiso firme no reconocido.
- Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera.

La Sociedad o utilizó contratos de forward de divisas para administrar algunas de sus exposiciones de transacciones. Los contratos de forward de divisas se designan como coberturas de flujos de efectivo solo si califican como tales.

Al inicio de una relación de cobertura, la Sociedad designa formalmente y documenta la relación de cobertura a la cual desea aplicar la contabilidad de coberturas y el objetivo de administración del riesgo y estrategia para llevar a cabo la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo evaluará la entidad la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto.

Las coberturas que cumplen con criterios estrictos para la contabilización de cobertura se reconocen de la forma descripta a continuación:

La porción efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce en otros resultados integrales en la reserva de cobertura de flujo de efectivo, mientras que toda porción no efectiva se reconoce directamente en resultados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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 importes reconocidos como otros resultados integrales se transfieren a resultados cuando la transacción cubierta afecta los resultados, como cuando el ingreso o gasto financiero cubierto se reconoce o cuando ocurre una venta proyectada. Cuando la partida cubierta es el costo de un activo o pasivo no financiero, los importes reconocidos como otros resultados integrales se transfieren al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido sin reemplazo o *rollover* (como parte de la estrategia de cobertura), o se revoca su designación como cobertura, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas, toda ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otros resultados integrales se mantiene en forma separada en el patrimonio neto hasta que la transacción proyectada tiene lugar o el compromiso firme de divisas se cumple.

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 2018. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma y las modificaciones se describen a continuación.

- **NIIF 9 Instrumentos financieros.** En julio de 2014, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó la versión definitiva de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La NIIF 9 reúne los 3 aspectos del proyecto de contabilización de los instrumentos financieros: clasificación y medición, desvalorización y contabilidad de coberturas. La adopción de esta norma no ha tenido efecto sobre la situación financiera de la Sociedad.
- **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.** La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos procedentes de contratos con clientes. Conforme a la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La nueva norma sobre ingresos reemplaza a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos que se encuentran vigentes. La adopción de esta norma no ha tenido efecto sobre la situación financiera de la Sociedad.
- **NIIF 2 Transacciones con pagos basados en acciones. Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones.** El IASB emitió modificaciones a la NIIF 2 que trata tres áreas principales: los efectos de las condiciones de adquisición de derechos sobre la medición de una transacción basada en pagos con acciones liquidada en efectivo; la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con características de cancelación neta para obligaciones tributarias de retención; y la contabilidad en la que una modificación a los términos y condiciones de una transacción con pagos basados en acciones modifica su clasificación de cancelación en efectivo a cancelación mediante capital. A su adopción, se requiere que las entidades apliquen las modificaciones sin declarar nuevamente respecto de los períodos anteriores, pero la aplicación retrospectiva se encuentra permitida si es seleccionada para las tres modificaciones y si se cumplen otras condiciones. Esta adopción no ha tenido efectos significativos sobre los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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 Ciclo 2014-2016**

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

- **NIC 40 Propiedades de inversión. Transferencias de propiedades de inversión.** Modifica el párrafo 57 y establece que la entidad transferirá la propiedad a, o de una propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de cambio en el uso. Una modificación de uso ocurre si la propiedad comienza a cumplir, o deja de cumplir, con la definición de propiedad de inversión. Una modificación en las intenciones de la Gerencia respecto del uso de una propiedad en sí misma no constituye cambio de uso. Esta modificación no ha tenido impacto sobre la Sociedad.

CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

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

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

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

Las normas e interpretaciones emitidas pero no vigentes aún, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Sociedad, y que no fueron objeto de aplicación anticipada al 31 de diciembre de 2018 se definen a continuación. La Sociedad tiene la intención de adoptar estas normas, según corresponda, cuando entren en vigencia.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

2.5. Normas emitidas aún no vigentes

Estas normas e interpretaciones entran en vigencia para los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019 o subsiguientes:

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

Una entidad aplicará estas enmiendas a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se permite su aplicación anticipada. Los costos por préstamos alcanzados por la modificación al párrafo 14 son los que se incurran a partir de la primera aplicación de las enmiendas.

- **NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.** Las modificaciones abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al administrar la pérdida de control de una subsidiaria que se vende o se aporta a una asociada o negocio conjunto. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida que resulte de la venta o contribución de activos que constituyen un negocio, tal como se define en la NIIF 3, entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, se reconoce por completo. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la venta o contribución de activos que no constituyen un negocio, se reconoce únicamente en proporción a la participación no relacionada que posee el inversionista en la asociada o negocio conjunto. El IASB ha diferido la fecha de entrada en vigor de estas modificaciones en forma indefinida, pero una entidad que claramente adopta las modificaciones debe aplicarlas en forma prospectiva. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en la Sociedad.
- **NIIF 16 Arrendamientos.** La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17, IFRIC (Comité de Interpretación de Información Financiera) 4, SIC (Comisión de Interpretación de Normas) 15 y SIC 27. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información sobre arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen los arrendamientos en un único modelo de balance similar al de la contabilidad de los arrendamientos financieros en virtud de las disposiciones de la NIC 17.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: i) arrendamientos de activos de “bajo valor” (por ejemplo, de computadoras personales) y ii) arrendamientos de corto plazo (es decir, arrendamientos con plazos de 12 meses o menores). A la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario debe reconocer un pasivo para efectuar los pagos del arrendamiento (es decir, la obligación del arrendamiento) y un activo que representa el derecho a utilizar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por derecho de uso). Se requiere que el arrendatario reconozca en forma separada el gasto por intereses sobre la obligación del arrendamiento y el gasto por depreciación sobre el activo por derecho de uso. Los arrendatarios también deberán medir nuevamente la obligación del arrendamiento ante el acaecimiento de ciertos eventos (por ejemplo, la modificación del plazo del arrendamiento, una modificación en futuros pagos del arrendamiento que resulten de una modificación de un índice o tasa utilizados para determinar dichos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la nueva medición de la obligación del arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso. La contabilidad del arrendador en virtud de la NIIF 16 no sufre cambios sustanciales respecto de la contabilidad actual en virtud de la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en NIC 17, distinguiendo dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros. La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones de información más extensivas que en virtud de la NIC 17. La NIIF 16 tiene vigencia para períodos anuales con inicio el 1° de enero de 2019 o con posterioridad, y su adopción anticipada está permitida, pero no antes de que la entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra analizando los impactos, si los hubiere, que tendrá la adopción de la NIIF 16 en su posición patrimonial, resultado de sus operaciones y flujos de efectivo.

- **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. No se espera que esta interpretación tenga impacto sobre la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

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

- **Mejoras Anuales 2015-2017 (emitidas en diciembre 2017)**

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

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

(b) Cuando una parte que participa en una operación conjunta, cuya actividad es un negocio, sin tener control conjunto y pasa a obtenerlo, su participación previa en la operación conjunta no deber ser remedida.

Estas enmiendas aplican a transacciones en las que el control o el control conjunto se obtienen en períodos anuales iniciados a partir del 1° de enero de 2019. En ambos casos se permite la aplicación anticipada. No se espera que la adopción de esta norma tenga un impacto significativo en la 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. No se espera que la adopción de esta norma tenga un impacto significativo en la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2018	31-12-2017
Ingresos por alquileres	492.704	344.840
Ingresos por servicios	120.016	95.655
Total ingresos por alquileres y servicios	612.720	440.495

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2018	31-12-2017
Servicios administrativos, netos de costos	804	244
Diferencia de cambio, neta	-	1.266
Diversos	339	3.817
Total otros ingresos operativos	1.143	5.327

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2018	31-12-2017
Diferencia de cambio, neta	64.590	5.756
Otros impuestos	6.291	1.687
Remuneraciones y cargas sociales	1.335	1.117
Consultoría y honorarios profesionales	554	1.114
Intereses	134	16
Diversos	1.815	2.592
Total otros gastos operativos	74.719	12.282

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

6. INGRESOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2018	31-12-2017
Resultado por venta de bonos	135.124	70.538
Resultado por tenencia de bonos	-	2.060
Intereses ganados	374	76
Resultado por derivados	-	77.533
Total ingresos financieros	135.498	150.207

7. COSTOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2018	31-12-2017
Diferencia de cambio, neta	835.949	118.296
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	455.358	20.839
Resultado por derivados	220.497	4.091
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	199.710	9.765
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	73.353	95.878
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	11.135	5.075
Honorarios profesionales	1.016	8.860
Otros impuestos	543	13.655
Diversos	2.304	3.202
Total costos financieros	1.799.865	279.661

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2018	2019
Impuesto a las ganancias corriente	-	(47.521)
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(876.602)	234.514
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(876.602)	186.993

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Resultado antes de Impuestos	2.861.208	405.458
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	35%
Impuesto a las ganancias	(858.362)	(141.910)
Gastos no deducibles impositivamente	(265.545)	(63.595)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	247.305	393.184
Diversos	-	(686)
Cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio	(876.602)	186.993

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido y el cargo a resultados al y por el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del ejercicio finalizado el	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(2.250.277)	(1.063.278)	(1.186.999)	209.872
Ajuste sobre la compra de propiedad de inversión	(14.571)	(21.513)	6.942	12.793
Gastos diferidos de préstamos	(9.547)	(11.642)	2.095	(3.951)
Quebrantos impositivos	292.872	42.523	250.349	14.325
Valor actual de instrumentos financieros	54.895	9.314	45.581	(194)
Otros gastos diferidos	11.685	6.319	5.366	1.653
Diversos	153	89	64	16
Cargo por impuesto diferido	(1.914.790)	(1.038.188)	(876.602)	234.514
Pasivo neto por impuesto diferido	(1.914.790)	(1.038.188)	(876.602)	234.514

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 evolución del impuesto a las ganancias diferido por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	2017
Al inicio del ejercicio	(1.038.188)	(1.272.703)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período/ejercicio	(876.602)	234.515
Al cierre del ejercicio	(1.914.790)	(1.038.188)

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 expiración (valores nominales):

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2015	15.655	2020
2016	22.498	2021
2017	62.379	2022
2018 ⁽¹⁾	1.064.320	2023
	1.164.852	

(1) Estimado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
No corriente		
Depósitos en garantía	125.478	60.563
Anticipos de alquiler	15.717	28.667
Valor actual de depósitos en garantía	(19.761)	(5.868)
	121.434	83.362
Corriente		
Anticipos de alquiler	8.175	5.342
Depósitos en garantía	2.748	-
Valor actual de depósitos en garantía	(80)	-
	10.843	5.342

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldo al inicio del ejercicio	3.579.452	3.456.355
Transferencia desde obras en construcción	1.630.116	-
Gastos capitalizados	95.960	10.808
Ganancia por revalúo	2.795.335	112.289
Saldo al cierre del ejercicio	<u>8.100.863</u>	<u>3.579.452</u>

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

	<u>Valor razonable</u>	
	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Parque Pilar	2.748.255	1.169.416
Parque Pacheco	1.966.319	1.429.590
Parque Esteban Echeverría	1.877.309	-
Parque Tortugas	1.508.980	980.446
Total	<u>8.100.863</u>	<u>3.579.452</u>

Durante el mes de marzo de 2018 se finalizó la obra del segundo depósito del Parque Pilar, transfiriéndose dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado.

Durante el mes de mayo y diciembre de 2018 se finalizó la obra del primer y parte del segundo depósito del Parque Esteban Echeverría, respectivamente, transfiriéndose de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 52.780, que se estima necesario incurrir para su finalización.

Durante el mes de diciembre de 2018 se finalizó parte de la obra del segundo depósito del Parque Tortugas, transfiriéndose 6.100 m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 30.160, que se estima necesario incurrir para su finalización.

El Parque Pacheco, el Parque Pilar, el Parque Tortugas y el Parque Esteban Echeverría fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones 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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-03-2019
 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 enfoque de mercado se basa en el principio de sustitución en virtud del cual un potencial comprador no pagará más por la propiedad que lo que costará comprar una propiedad sustituta comparable. La unidad de comparación aplicada por el tasador es el precio por metro cuadrado (m²).

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

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

Enfoque de mercado

	<u>Valor estimado por metro cuadrado (área construida)</u>			
	<u>31 de diciembre de 2018</u>		<u>31 de diciembre de 2017</u>	
	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>
Parque Pacheco	33,3	884,0	24,2	885,1
Parque Pilar	33,3	883,6	24,2	884,4
Parque Tortugas	36,6	969,7	27,3	995,8
Parque Esteban Echeverría	34,0	901,3	-	-

	<u>Área construida (en m²) (1)</u>	
	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
	Parque Pacheco	59.000
Parque Pilar	82.500	48.300
Parque Tortugas	42.100	36.000
Parque Esteban Echeverría	56.800	-

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldo al inicio del ejercicio	1.697.483	483.324
Gastos capitalizados (costo de construcción)	2.219.805	1.033.709
Intereses capitalizados	31.647	725
Anticipos de obra	130.903	83.967
Transferencia hacia obras terminadas	(1.630.116)	-
Transferencia desde otros activos	15.167	-
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	-	122.895
Ganancia por revaluó	105.138	(27.138)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>2.570.027</u>	<u>1.697.482</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 de las propiedades de inversión en construcción abierto por parque logístico se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Parque Pilar	-	560.350
Parque Tortugas	814.713	491.292
Parque Esteban Echeverría	388.055	643.803
Parque Tigre	9.993	2.037
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	1.212.761	1.697.482
Parque Mercado Central	915.925	-
Parque Ciudad	441.341	-
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	1.357.266	-
Total	2.570.027	1.697.482

En febrero de 2017 se comenzó con la construcción de dos depósitos en el Parque Esteban Echeverría, en consecuencia, una parte del terreno previamente clasificada como terreno para futuros desarrollos fue reclasificada como propiedades de inversión - en construcción. Al 31 de diciembre de 2018 el primer depósito se encuentra terminado y reclasificado a obra terminada, del total de los m² del segundo depósito, 16.200 se encuentran terminados y fueron reclasificados a propiedades de inversión terminadas mientras que el avance de obra de los restantes 14.000 m² es de aproximadamente 90%.

Al 31 de diciembre de 2018, la parte en construcción del segundo depósito en el Parque Tortugas (35.900 m²) se encuentra con un avance de obra de aproximadamente 65%.

Los terrenos correspondientes a los depósitos en construcción del Parque Tortugas y del Parque Esteban Echeverría fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones de propiedades comparables en cada área.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 en construcción sobre terrenos concesionados

Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires (“MCBA”) por 8,7 hectáreas y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más sobre 5,8 y 6,6 hectáreas, respectivamente. La Concesión MCBA establece un canon mensual de 242 sobre las 8,7 hectáreas iniciales 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 de las opciones mencionadas. Al 31 de diciembre de 2018, el avance de obra es de aproximadamente 90%.

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 (26 años) 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 de 78 millones. La Sociedad se encuentra desarrollando en este predio un nuevo parque logístico denominado Parque Ciudad, con capacidad para una nave de 42.000 m² aproximadamente. Al 31 de diciembre de 2018, los trabajos de movimiento de suelo se encuentran finalizados correspondiéndose con un avance del total de la obra de aproximadamente 12%.

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldo al inicio del ejercicio	1.533.659	1.614.711
Gastos capitalizados	9.382	8.188
Transferencia a propiedades de inversión en construcción	-	(122.895)
Intereses capitalizados	12.133	10.749
Ganancia por revalúo	499.702	22.906
Saldo al cierre del ejercicio	<u><u>2.054.876</u></u>	<u><u>1.533.659</u></u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

	Área terreno (m2)		Valor razonable por m ²			
			31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pacheco	94.978	94.978	4,7	125,1	3,5	127,8
Parque Pilar	112.055	112.055	2,4	64,1	1,9	69,4
Parque Tortugas	28.824	31.460	5,0	131,5	3,6	132,1
Parque Tigre	210.000	210.000	4,7	125,1	3,4	125,0
Parque Esteban Echeverría	85.979	86.979	2,4	62,7	1,7	63,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	447.876	11.880	334.119	12.200
Parque Pilar	270.686	7.180	213.617	7.800
Parque Tortugas	142.883	3.790	115.024	4.200
Parque Esteban Echeverría	203.128	5.388	150.627	5.500
Parque Tigre	990.303	26.268	720.272	26.300
	2.054.876	54.506	1.533.659	56.000

d) Total propiedades de inversión

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.

Sujeto a las condiciones de mercado y financieras y proyecciones futuras, 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 2018	31 de diciembre de 2017
Parque Pilar	3.018.300	1.899.637
Parque Pacheco	2.414.195	1.763.707
Parque Tortugas	2.444.465	1.582.826
Parque Esteban Echeverría	2.461.891	714.900
Parque Tigre	993.914	722.310
Parque Mercado Central (1)	877.325	-
Parque Ciudad (1)	320.684	-
Subtotal	12.530.774	6.683.380
Anticipos de obra y otros gastos de capital	194.992	127.213
Total	12.725.766	6.810.593

(1) Parque sobre terrenos concesionados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Edificios sobre terrenos propios	7.483.595	3.821.461
Edificios sobre terrenos concesioandos	1.198.009	-
Terrenos construidos y en construcción	1.794.294	1.328.259
Terrenos para futuros desarrollos	2.054.876	1.533.660
Anticipos de obra y otros gastos de capital	194.992	127.213
	<u>12.725.766</u>	<u>6.810.593</u>

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas (Nivel 2)

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

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	20,5 – 49,1	544 – 1.302
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,2 – 5,9	58 – 156
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	25,4 – 44,9	673 – 1.191
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	1,4 – 4,2	37 – 111
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	21,1 – 53,8	559 – 1.428

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,3 – 6,2	61 – 164
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	23,2 – 40,6	616 – 1.076
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	1,1 – 5,2	28 – 137
Parque Tigre (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,2 – 7,2	58 – 192

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).

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 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Aumentos (1)	3.267	-
Saldo al cierre del ejercicio	<u>3.267</u>	<u>-</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-03-2019
 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.)

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldo al inicio del ejercicio	8.673	7.898
Aumentos	10.167	3.463
Valor residual de las bajas	(688)	-
Depreciación (Anexos A y B)	(3.112)	(2.688)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>15.040</u>	<u>8.673</u>

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

13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	324.576	85.778
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	2.092
Crédito por impuesto a las ganancias	21.074	1.290
Valor actual créditos fiscales	(199.588)	(24.746)
	<u>149.354</u>	<u>64.414</u>
Corriente		
Impuesto al valor agregado	34.369	61.519
Créditos por impuesto a los débitos y créditos bancarios	41	1.202
Otros diversos	7.277	6.758
Valor actual créditos fiscales	(15.250)	(12.711)
	<u>26.437</u>	<u>56.768</u>

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

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2013	149	2023
2014	141	2024
2015	307	2025
2016	821	2026
2017	1.874	2027
	<u>3.292</u>	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Corriente		
Cuentas por cobrar	54.835	20.736
Previsión para deudores incobrables	(771)	(385)
	54.064	20.351

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:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
No vencidas	42.766	13.247
Vencidas hasta 30 días	6.585	88
Vencidas entre 30-60 días	2.767	1.636
Vencidas entre 60-180 días	1.662	5.042
Vencidas entre 180-365 días	640	650
Vencidas a más de 365 días	415	73
	54.835	20.736
Previsión para deudores incobrables	(771)	(385)
	54.064	20.351

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Saldo al inicio del ejercicio	(385)	(15)
Constitución de previsión para deudores incobrables	(608)	(396)
Recupero de previsión	59	14
RECPAM	163	12
Saldo al cierre del ejercicio	(771)	(385)

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 22)	25	294.998
	25	294.998
	-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 22)	53	66
	<u>53</u>	<u>66</u>

Para términos y condiciones relacionados con créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 22.

14.3 Deudas financieras

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	1.205.564	779.537
Obligaciones negociables (Nota 14.3.2)	1.062.085	736.703
	<u>2.267.649</u>	<u>1.516.240</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	321.455	8.198
Obligaciones negociables (Nota 14.3.2)	710.891	43
	<u>1.032.346</u>	<u>8.241</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2019	1.051.927
2020	1.369.141
2021	304.402
2022	608.803
	<u>3.334.273</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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

	Tasa de interés (anual)	TE	Vencimiento	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
No corriente					
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	Nov-22	1.217.606	803.190
Subtotal - No Corriente				1.217.606	803.190
Gastos diferidos de préstamos, neto				(12.042)	(23.653)
Total				1.205.564	779.537
Corriente					
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	Nov-22	304.402	-
Préstamos por descuentos de cheques de terceros	26%	31%	7-15 días	8.842	3.837
Descubiertos bancarios	46%	46%	0-7 días	-	4.353
Subtotal - Corriente				313.244	8.190
Intereses a pagar				15.178	8.010
Gastos diferidos de préstamos, neto				(6.967)	(8.002)
Total				321.455	8.198

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. El préstamo deberá ser pagado en cuotas trimestrales, según se describe en el párrafo siguiente, existiendo un período de gracia de 15 meses.

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.

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.

Los fondos obtenidos en el primer desembolso se aplicaron a la precancelación voluntaria de los Préstamos OPIC I, OPIC II y BID, y 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 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 08-03-2019
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, la misma 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 incluyen 111.541 depositados en cuentas bancarias en el rubro “Depósitos en garantía” del activo corriente. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantenía un monto de 54.215 informado bajo el rubro “Depósitos en garantía” en el activo no corriente.

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 absorbe la participación del otro).

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

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

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”. Los dos últimos se calculan en base a información financiera de períodos a partir del 30 de junio de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad está en cumplimiento de los requerimientos del préstamo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

14.3.2 Obligaciones negociables

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 1	USD	6,25% UVA +	6,97%	18/12/2020	27.063 ⁽¹⁾	1.020.257	2.303	(4.752)	1.017.808
Clase 2	ARS	11%	12,65%	21/11/2020	69.005 ⁽²⁾	74.137	906	(914)	74.129
Clase 3	USD	10,25%	12,54%	21/11/2019	18.113 ⁽¹⁾	682.864	7.778	(9.603)	681.039
									<u>1.772.976</u>

(1) Miles de USD.

(2) Equivalente a 2.386.896 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.

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 millones aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija y la emisión de las 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 ARS 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 serán 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 08-03-2019
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.)

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Corriente		
Deudas por obras en construcción	310.315	173.241
Provisiones para gastos	9.602	17.086
Deudas comerciales	9.705	17.212
Deuda por compra de terreno (a)	601.924	438.351
	<u>931.546</u>	<u>645.890</u>

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

(a) Deuda por compra de terreno

El 25 de agosto 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 terreno consta de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno fue de USD 23.100.000 y se pagó el 30% al momento de la firma del boleto de compraventa y el 70% restante será abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

La Sociedad tiene el derecho a solicitar que los vendedores le otorguen un Derecho Real de Superficie (“DRS”) a 70 años sobre la tierra objeto de la compraventa. La Sociedad puede ejercer esa opción hasta el tercer aniversario de la firma del boleto de compraventa, plazo del que también disponen los vendedores para finalizar la subdivisión y así estar en condiciones de escriturar.

En caso de querer ejercer la opción de DRS, la Sociedad tendrá que abonar el monto restante hasta pagar el 90% del precio de compra acordado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

14.5 Valores razonables

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

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activos financieros				
Otros créditos	25	294.998	25	294.998
Depósitos en garantía	111.541	54.215	111.541	54.215
Créditos por ventas	54.064	20.351	54.064	20.351
Inversiones transitorias	-	736.502	-	736.502
Efectivo (1)	502.785	350.859	502.785	350.859
Pasivos financieros				
Deudas financieras	3.299.995	1.524.481	3.199.747	1.040.652
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	931.546	645.890	931.546	645.890
Depósitos	108.385	54.695	108.385	54.695
Otros pasivos	53	66	53	66

(1) De los cuales 478.779 (ver Anexo C) corresponde a efectivo en moneda extranjera.

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:

	Nivel 1	Nivel 2
	Activos financieros	
Otros créditos	25	-
Depósitos en garantía	111.541	-
Créditos por ventas	54.064	-
Efectivo	502.785	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.873.223	1.326.524
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	931.546	-
Depósitos en garantía	-	108.385
Otros pasivos	53	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

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 2017 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	294.998	-
Depósitos en garantía	54.215	-
Créditos por ventas	20.351	-
Inversiones transitorias	736.502	-
Efectivo	350.859	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	748.608	292.044
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	645.890	-
Depósitos	-	54.695
Otros pasivos	66	-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto en 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 tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
No corriente		
Gastos de concesiones a devengar	-	22.116
Gastos de préstamos a devengar	-	949
Gastos de alquiler a devengar	4.073	1.169
Gastos pagados por adelantado	-	80
Diversos	1.858	11.138
	<u>5.931</u>	<u>35.452</u>
Corriente		
Gastos pagados por adelantado	3.231	2.154
Gastos de préstamos diferidos	1.875	-
Seguros a devengar	133	15
Gastos de alquiler a devengar	857	367
	<u>6.096</u>	<u>2.536</u>

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>31-12-2018</u>		<u>31-12-2017</u>	
	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor de cotización</u>	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
LEBAC \$ Vto. 17-Ene-2018 (1)	-	-	-	203.983
Fondo común de inversión Toronto Trust Renta Fija	-	-	-	532.519
Total			<u>-</u>	<u>736.502</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017, 44.458 se encontraban entregadas en garantía a Rofex por operaciones de contratos a futuro.

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
No corriente		
Diversos	-	40
	<u>-</u>	<u>40</u>
Corriente		
Impuesto a las ganancias a pagar (neto de anticipos y otros saldos a favor)	-	21.332
Diversos	7.501	4.314
	<u>7.501</u>	<u>25.646</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Efectivo en bancos	502.739	350.813
Efectivo en caja	46	46
	<u>502.785</u>	<u>350.859</u>

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
No corriente		
Compensación sobre derechos de apreciación de acciones	-	23.436
	<u>-</u>	<u>23.436</u>
Corriente		
Provisión bonus	13.844	8.139
Sueldos y cargas sociales a pagar	1.311	1.816
Provisión vacaciones	4.749	2.473
Compensación sobre derechos de apreciación de las acciones	34.608	-
	<u>54.512</u>	<u>12.428</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 devengan 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 corriente de lograr el objetivo especificado.

Al 31 de diciembre de 2018, 100% de SARs I, y 96% de SARs II habían sido devengados. Al 31 de diciembre de 2017, 100% de SARs I, y 75% de SARs II habían sido devengados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 recibidos durante el ejercicio consta en la siguiente tabla:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Al inicio del ejercicio	23.436	19.977
Activación en propiedades de inversión – en construcción	467	3.990
Cargos provenientes de pagos basados en acciones	8.879	4.876
Diferencia de cambio	17.696	2.156
RECPAM	(15.870)	(7.563)
Al cierre del ejercicio	<u><u>34.608</u></u>	<u><u>23.436</u></u>

No hubo cancelaciones o modificaciones a los beneficios en 2018 o 2017.

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 solo 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 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Al inicio del ejercicio	3.697	-
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	23.607	1.442
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	20.600	2.255
Al cierre del ejercicio	<u><u>47.904</u></u>	<u><u>3.697</u></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.

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Derivados que no califican como instrumentos de cobertura

Durante los meses de febrero y marzo de 2018, la Sociedad realizó operaciones de venta de contratos de futuros sobre dólar estadounidense (sin entrega física) a través del mercado de futuros de Rosario (ROFEX S.A.). Las operaciones abarcaron posiciones para cada uno de los once meses comprendidos entre febrero y diciembre 2018 (ambos inclusive) por un nocional de USD 56.564.000.

Durante el mes de mayo de 2018 la Sociedad liquidó de manera anticipada todas las posiciones abiertas hasta ese momento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (Cont.)

Al 31 de diciembre de 2018, una pérdida de 220.497 (incluye comisiones por 1.847) fue reconocida en el estado del resultado integral en la línea “Resultado por derivados” del rubro costos financieros.

21. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$0,001	\$0,001
Capital social	<u>1.375.089</u>	<u>1.244.097</u>	<u>490.521</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social emitido, suscripto e integrado de la Sociedad asciende a 1.375.089.

Con fecha 29 de enero de 2018 Arnay Investments S.L. integró el saldo pendiente de 294.693 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 centésima de centavo de peso (0,001) a un peso por cuota, manteniendo el derecho a un voto por cada cuota.

Con fecha 26 de junio y 20 de noviembre de 2018 los cuotapartistas de la Sociedad realizaron aportes irrevocables para futuras suscripciones de capital en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad que ascendieron a 80.970 y a 50.022, respectivamente. Ambos aportes fueron capitalizados en su totalidad el 19 de diciembre de 2018 emitiéndose 130.992.000 cuotas de valor nominal 1.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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. CAPITAL SOCIAL (Cont.)

Los aportes de capital del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 fueron los siguientes:

<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de cuotas</u>
13/03/2017	116.888	11.688.800 (1)
12/04/2017	90.990	90.990.000.000 (2)
16/06/2017	13.022	1.302.160 (1)
16/06/2017	16.908	16.907.706.870 (2)
16/06/2017	6.102	23.010.120 (3)
28/07/2017	8.450	8.450.135.386 (2)
28/07/2017	7.000	700.000 (1)
28/07/2017	3.050	11.500.000 (4)
14/08/2017	27.173	27.173.430.924 (2)
14/08/2017	85.761	8.576.070 (1)
14/08/2017	9.808	36.981.000 (5)
26/09/2017	19.189	19.189.155.214 (2)
26/09/2017	42.567	4.256.745 (1)
26/09/2017	6.926	26.115.000 (6)
30/10/2017	24.789	24.788.747.597 (2)
19/12/2017	8.947	33.735.625 (7)
19/12/2017	266.126	266.126.327.510 (2)
	753.696	

(1) Suscripto e integrado por los cuotapartistas de PLTISRL (Sociedad absorbida) en proporción a sus participaciones en el capital de esta sociedad.

(2) Completamente suscripto e integrado por Arnay Investments S.L. El cuotapartista Blue Water Worldwide L.L.C. renunció, en todos los casos, a sus derechos de suscripción preferente.

(3) Suscripto e integrado por los cuotapartistas de PLTOSRL (Sociedad absorbida) en proporción a sus participaciones en el capital de esta sociedad, neto del aporte realizado por la Sociedad (Sociedad absorbente) el cual ascendió a 16.908.

(4) Suscripto e integrado por los cuotapartistas de PLTOSRL (Sociedad absorbida) en proporción a sus participaciones en el capital de esta sociedad, neto del aporte realizado por la Sociedad (Sociedad absorbente) el cual ascendió a 8.450.

(5) Suscripto e integrado por los cuotapartistas de PLTOSRL (Sociedad absorbida) en proporción a sus participaciones en el capital de esta sociedad, neto del aporte realizado por la Sociedad (Sociedad absorbente) el cual ascendió a 27.173.

(6) Suscripto e integrado por los cuotapartistas de PLTOSRL (Sociedad absorbida) en proporción a sus participaciones en el capital de esta sociedad, neto del aporte realizado por la Sociedad (Sociedad absorbente) el cual ascendió a 19.189.

(7) Suscripto e integrado por los cuotapartistas de PLTOSRL (Sociedad absorbida) en proporción a sus participaciones en el capital de esta sociedad, neto del aporte realizado por la Sociedad (Sociedad absorbente) el cual ascendió a 24.789.

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 PLTOSRL (Sociedad absorbida) (120.049 cuotas de valor nominal 1 peso cada una). Por dicha transacción se abonaron 3.318; la diferencia de 2.944 entre lo pagado y el valor de libros de las cuotas adquiridas a la fecha de la transferencia se registró en una reserva incluida en resultados no asignados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

22. 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 2018 y 2017 y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldos		
Activo Corriente		
Arnay Investments S.L. (sociedad controlante)	-	294.693
Personal clave de la Sociedad	25	305
Total	25	294.998
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	53	66
Total	53	66
	<u>01-01-2018 al 31-12-2018</u>	<u>01-01-2017 al 31-12-2017</u>
Operaciones		
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(331)	(454)
	(331)	(454)

Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del ejercicio no se encuentran garantizados y no devengan intereses. No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

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

Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2018 al 31-12-2018</u>	<u>01-01-2017 al 31-12-2017</u>
Beneficios de corto plazo	33.942	17.638
Pagos basados en acciones	55.919	15.147
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	89.861	32.785

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

23. COMPROMISOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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 (Distrito de Tigre), Pilar y Garín (Distrito de Escobar) y Tapiales (Distrito La Matanza) Provincia 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>
2019	689.245
2020	619.560
2021	464.653
2022	447.874
En adelante	1.557.330
	<u>3.778.662</u>

Cuando el depósito ubicado en el parque Mercado Central, mencionado en la Nota 10, se torne operativo, los pagos de alquiler a ser recibidos por PLSRL relacionados con dicho arrendamiento serán los siguientes:

<u>Al 31 de diciembre</u>	<u>Monto</u>
2019	78.391
2020	85.517
2021	85.517
2022	85.517
En adelante	520.229
	<u>855.171</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 2018:

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 creó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre los inmuebles de la Sociedad (Parque Pacheco ubicado en el distrito de Tigre, Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar, Parque Tortugas ubicados en el distrito de Escobar y Parque Echeverría ubicado en el distrito de Esteban 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 14.3.1).
- 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.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee 8.842 de valores descontados con recurso.

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. Adicionalmente, la Sociedad realizó transacciones con derivados según lo expuesto en Nota 20.

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 tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

El análisis de sensibilidad en los siguientes párrafos se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2018 y 2017. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

– ***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 2018 y 2017, 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 crédito 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). 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).

En el siguiente cuadro se exponen los activos y pasivos financieros de la Sociedad denominados en USD.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.
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.)

	<u>2018</u> <u>USD</u>	<u>2017</u> <u>USD</u>
Activo		
Activo no corriente		
Otros activos	-	1.000
Total activo no corriente	<u>-</u>	<u>1.000</u>
Activo corriente		
Efectivo	12.699.719	11.508.776
Depósitos en garantía	2.958.648	-
Otros activos	57.035	6.300
Total activo corriente	<u>15.715.402</u>	<u>11.515.076</u>
Total activo	<u>15.715.402</u>	<u>11.516.076</u>
Pasivo no corriente		
Deudas financieras	27.062.528	27.062.528
Depósitos y anticipos de clientes	2.443.362	957.612
Remuneraciones y cargas sociales	-	851.154
Total pasivo no corriente	<u>29.505.890</u>	<u>28.871.294</u>
Pasivo corriente		
Deudas financieras	18.380.482	204.188
Remuneraciones y cargas sociales	1.285.204	295.602
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	15.966.146	-
Total pasivo corriente	<u>35.631.832</u>	<u>499.790</u>
Total pasivo	<u>65.137.722</u>	<u>29.371.084</u>
Posición neta	<u>(49.422.320)</u>	<u>(17.855.008)</u>

– **Sensibilidad cambiaria**

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a un posible cambio razonable 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	<u>Ganancia / (Pérdida)</u>	
		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Efecto en resultados antes de impuestos	10% -10%	(186.322.146) 186.322.146	(33.311.418) 33.311.418

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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**

	<u>Incremento (+)/Disminución (-) del valor de las UVAs</u>	<u>Ganancia / (Pérdida)</u>	
		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(159.614.467)	(80.318.957)
	-10%	159.614.467	80.318.957

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 expuesto 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 seis arrendatarios que representan el 80% 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 solo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de crédito asignados.

Riesgo de liquidez

La Sociedad controla su riesgo de liquidez utilizando una herramienta de planificación de liquidez periódica.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

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 32% de los préstamos deben vencer durante el siguiente período de 12 meses. Tal como se menciona en la Nota 14.3, 31,55% de la deuda de la Sociedad expirará en menos de un año a partir del 31 de diciembre de 2018 (2017: 1,14%) 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 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	111.107	940.820	2.282.346	-	3.334.273
Depósitos en garantía	-	2.668	44.490	61.227	108.385
	<u>111.107</u>	<u>943.488</u>	<u>2.326.836</u>	<u>61.227</u>	<u>3.442.658</u>

<u>31 de diciembre de 2017</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	17.882	-	1.548.341	-	1.566.223
Depósitos en garantía	-	-	34.129	20.566	54.695
	<u>17.882</u>	<u>-</u>	<u>1.582.470</u>	<u>20.566</u>	<u>1.620.918</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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deudas financieras	3.299.995	1.524.481
Menos: efectivo, inversiones y depósitos en garantía	<u>614.326</u>	<u>1.141.576</u>
Deuda neta	2.685.669	382.905
Total del patrimonio neto	<u>7.259.632</u>	<u>5.076.482</u>
Índice de apalancamiento (%)	36,99%	7,54%

26. POLÍTICA AMBIENTAL

Nuestra implicancia en el medio ambiente

La Sociedad considera que el respeto por el medio ambiente es uno de los principales elementos del desarrollo sustentable. Por eso, conociendo el impacto que nuestras actividades generan en el medio ambiente, la Gerencia promueve acciones orientadas a preservarlo y minimizar los impactos adversos.

El proceso de mejora continua de nuestra gestión del medio ambiente y el reconocimiento de aspectos ambientales significativos son fundamentales para desarrollar nuestras iniciativas, siendo nuestros principales objetivos:

- Mejorar nuestro rendimiento ambiental, mitigando los impactos adversos con un proceso de continua mejora.
- Promover el uso sustentable de recursos.
- Incrementar el rendimiento ambiental más allá del cumplimiento de las leyes, adoptando normas internacionales en el desarrollo de la operación de la Sociedad.

Certificaciones y cumplimiento de otras normas

Los Parques Pilar, Pacheco y Tortugas tienen certificación de la Organización Internacional de Normalización (*International Organization of Standardization (ISO)*) 14001. Además, el Parque Tortugas obtuvo la certificación de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental “Gold Leadership in Energy and Environmental Design” (LEED) del Consejo de Construcción Ecológica (*Green Building Council*) de Estados Unidos de América. La Sociedad tiene intenciones de que los próximos desarrollos también sean certificados con LEED.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.)

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 2018 y 2017, 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			
	31-12-2018		31-12-2017	
	Ingresos	Porcentaje	Ingresos	Porcentaje
SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C.	157.097	26%	144.278	33%
Natura Cosméticos S.A.	69.034	11%	71.245	16%
Kimberly-Clark Argentina S.A.	82.670	13%	-	0%
Bridgestone Argentina S.A.	81.824	13%	-	0%
TASA Logistica S.A. ⁽¹⁾	51.391	8%	48.996	11%
Alpargatas S.A.I.C. ⁽¹⁾	48.247	8%	43.660	10%

(1) Se muestra solo a los efectos del comparativo.

29. 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 17 de abril de 2018 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, constituyó dicha reserva por la suma de 58.888 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS (Cont.)

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. El saldo de dicha reserva especial asciende a 2.147.395.

30. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO

Excepto por el aporte de capital mencionado en Nota 21, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, 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 2018 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 08-03-2019
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 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2018			
	Valores de origen			
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio
Mejoras de oficina	4.193	1.011	(2.118)	3.086
Instalaciones	5.060	6.498	(94)	11.464
Equipos	2.151	1.851	(1.200)	2.802
Maquinarias y herramientas	4.513	807	(1.541)	3.779
Totales 31-12-2018	15.917	10.167	(4.953)	21.131
Totales 31-12-2017	12.454	3.463	-	15.917

Cuenta principal	2018					2017	
	Depreciaciones					Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Mejoras de oficina	2.226	36 a 60	(1.650)	684	1.260	1.826	1.967
Instalaciones	1.712	60	(248)	964	2.428	9.036	3.348
Equipos	1.275	36	(1.092)	895	1.078	1.724	876
Maquinarias y herramientas	2.031	36 a 60	(1.275)	569	1.325	2.454	2.482
Totales 31-12-2018	7.244		(4.265)	3.112	6.091	15.040	
Totales 31-12-2017	4.556		-	2.688	7.244		8.673

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-03-2019
 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 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	2018			Total	2017
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración		Total
Sueldos y cargas sociales	9.543	3.676	76.962	90.181	44.038
Electricidad, gas y comunicaciones	30.249	-	726	30.975	27.252
Otros Impuestos y tasas	24.631	331	5.087	30.049	25.502
Vigilancia y seguridad	23.902	-	-	23.902	20.176
Impuesto sobre ingresos brutos	-	26.539	-	26.539	21.051
Gastos de mantenimiento	26.346	-	150	26.496	21.874
Honorarios	1.378	1.114	11.827	14.319	17.258
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.533	-	1.579	3.112	2.688
Alquileres	2.296	-	3.458	5.754	3.074
Movilidad, viáticos y representación	-	-	1.799	1.799	1.650
Seguros	3.985	-	-	3.985	2.118
Promoción y publicidad	-	3.339	-	3.339	1.617
Gastos bancarios	-	-	878	878	1.590
Beneficios al personal	-	-	2.237	2.237	2.194
Incobrables	-	608	-	608	396
Responsabilidad social empresarial	-	673	-	673	910
Diversos	291	671	2.392	3.354	3.364
Total al 31-12-2018	124.154	36.951	107.095	268.200	
Total al 31-12-2017	102.788	29.180	64.784		196.752

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-03-2019
 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 2018
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2018			2017
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local (2)
Activo				
Activo no corriente				
Otros activos	USD	-	37,7	27
Total del activo no corriente		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27</u>
Activo corriente				
Efectivo	USD	12.700	37,7	478.779
Depósitos en garantía	USD	2.958	37,7	111.541
Otros activos	USD	57	37,7	2.150
Total del activo corriente		<u>15.715</u>		<u>592.470</u>
Total del activo		<u><u>15.715</u></u>		<u><u>315.378</u></u>
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD	27.063	37,7	1.020.257
Depósitos	USD	2.443	37,7	92.115
Remuneraciones y cargas sociales	USD	-	37,7	-
Total del pasivo no corriente		<u>29.506</u>		<u>1.112.372</u>
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD	18.380	37,7	692.944
Remuneraciones y cargas sociales	USD	1.285	37,7	48.452
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD	15.966	37,7	601.924
Total del pasivo corriente		<u>35.631</u>		<u>1.343.320</u>
Total del pasivo		<u>65.137</u>		<u>2.455.692</u>
Posición neta		<u>(49.422)</u>		<u>(1.863.222)</u>

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2018.

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

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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 2018 (los “Estados Financieros”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) Estado del Resultado Integral correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2017;
- (ii) Estado de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2017;
- (iii) Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2017;
- (iv) Estados de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2017; y
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 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 2018;
- (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 transcriptos 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, 8 de marzo de 2019

Por la Comisión Fiscalizadora

Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2018 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 2018, la Sociedad ha entregado los siguientes depósitos (para ver las entregas con posterioridad al 31.12.2018 referirse a “*situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio*”):

- Plaza Pilar: en abril de 2018 se entregó a Kimberly Clark la segunda nave desarrollada en este parque de ~35.000 m².
- Plaza Echeverría: (i) en mayo de 2018 se entregó a Bridgestone la primera nave desarrollada en este parque de ~40.000 m²; (ii) durante el último trimestre de 2018, se entregó parte de la segunda nave desarrollada en este parque a ABB por ~16.000 m².

Además de los parques logísticos multicliente que ya posee actualmente en alquiler, la Sociedad continúa desarrollando su plan de inversiones. En este sentido, se destaca el desarrollo de obras en sus Parques de Echeverría, Mercado y Tortugas:

- Plaza Echeverría: se continúa desarrollando la segunda nave de aproximadamente 30.000 m². Como se mencionó previamente más de la mitad de esta nave (~16.000 m²) ya se ha entregado en alquiler a ABB, mientras que la fecha estimada de finalización del remanente se estima que ocurrirá durante el segundo trimestre de 2019.
- Plaza Tortugas: continúa el desarrollo de la segunda nave en dicho parque de 42.000 m². Como se mencionará más adelante (ver las entregas con posterioridad al 31.12.2018 en “*situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio*”), la Sociedad ya ha entregado ~6.100 m² al Grupo Mirgor.
- Plaza Mercado: la Sociedad se encuentra desarrollando dos naves en este Parque. Se trata de ~73.000 m² en total (38.000 m² la primera nave, y 35.000 m² la segunda nave), las cuales están alquiladas en su totalidad a Mercado Libre, quienes desarrollarán allí, a su vez, su primer centro de distribución en Argentina. Como se mencionará más adelante (ver las entregas con posterioridad al 31.12.2018 en “*situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio*”), a la fecha de emisión de estos Estados Financieros, la Sociedad ya ha entregado la primera nave al cliente, y estima estar entregando la segunda nave durante el tercer trimestre de 2019.
- Plaza Ciudad: la Sociedad se encuentra desarrollando una nave de más de 40.000 m² en dicho Parque. La misma se finalizará en diferentes etapas durante el año 2019, y el primer cliente, que ocupará parte de la nave, es DHL Supply Chain.

Con relación a los contratos comerciales, la Sociedad celebró los siguientes contratos durante el año 2018:

- En enero de 2018 se firmó un contrato de locación a 3 años con Furlong Equipos y Vehículos S.A. para el Predio ubicado en Pacheco
- En enero de 2018, se firmó un contrato de desarrollo y posterior locación por 10 años con ABB S.A. para el Predio ubicado en la localidad de Esteban Echeverría
- En enero de 2018, se firmó un contrato de desarrollo y posterior locación a 10 años con Mercado Libre (Meli Log S.R.L.) por 38.000 m² para el Predio ubicado en Mercado Central.
- En marzo de 2018 se firmó un contrato de locación a 3 años con Expreso Cargo S.A. para el Predio ubicado en Pacheco
- Asimismo, en Septiembre de 2018, Mercado Libre (Meli Log S.R.L.) ejerció la opción de expansión por 35.000 m² adicionales (segunda nave) en el mismo Predio
- En octubre de 2018 se firmó un contrato de locación por 5 años con el Grupo Mirgor (Interclima S.A.) por 6.100 m² para el Predio ubicado en Echeverría

Concesiones de tierra

Plaza 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 (26 años) de 7,4 hectáreas en Villa Soldati pertenecientes a TMF Trust Company (Argentina) S.A ("TMF"). El 25 de octubre de 2018, la Sociedad terminó de recibir la totalidad de la tierra, y procedió a cancelar el precio de la cesión. En dicho Parque ya se finalizó la totalidad del movimiento de suelos, y se ha comenzado a montar la estructura metálica.

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, para el desarrollo y construcción de un nuevo parque logístico denominado Plaza Mercado. El contrato de concesión contempla la opción durante 24 meses al Grupo de recibir 2 concesiones sobre 5,8 y 6,6 hectáreas adicionales. Tal como se mencionó anteriormente, se finalizó la construcción de la primera nave.

Societario - Fusión

Con fecha 15 de septiembre de 2017, los socios de PLSRL, Plaza Logística Tortugas S.R.L. ("PLTOSRL") y PL Tigre S.R.L. ("PLTISRL") aprobaron el Compromiso Previo de Fusión por absorción, en el cual PLSRL actúa como sociedad absorbente y el resto como sociedades absorbidas que finalmente fueron disueltas sin liquidarse en los términos del artículo 82 de la Ley N° 19.550. Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de las mencionadas sociedades firmaron el Acuerdo Definitivo de Fusión. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización empresarial tendiente a consolidar en 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 fue el 1 de enero de 2018 y fue aprobada e inscripta en la Inspección General de Justicia ("IGJ") el 5 de marzo de 2018.

La Sociedad ha dado efecto retroactivo a la fusión, a través de la aplicación del método de unificación de intereses. Bajo este método, se han incorporado los valores de libros de los activos, pasivos y resultados de las entidades que se han combinado para todos los ejercicios presentados, independientemente de cuándo la combinación se llevó a cabo, como si siempre hubiesen estado combinadas, considerando que no ha habido ningún cambio en el control sobre los recursos combinados. La Sociedad considera que este método contable es el que mejor refleja esta fusión para su interpretación por eventuales usuarios de los presentes estados financieros.

Financiamiento

Pese al difícil contexto económico de la Argentina observado durante el 2018, y a pesar de las dificultades observadas en el mercado de financiamiento local (tanto bancario, como de mercado de capitales), la Sociedad ha conseguido emitir dos nuevas obligaciones negociables en el mercado de capitales argentino, 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”). En noviembre de 2018, la Sociedad ha emitido obligaciones negociables Clase 2 en UVAs (convirtiéndose en la primera entidad no financiera en emitir Obligaciones Negociables en dicha especie) por un monto de ARS 69 millones, a 2 años con amortizaciones parciales, a una tasa del 11%, y las obligaciones negociables Clase 3 en USD por un monto de USD18.1 millones, a 1 año bullet, a una tasa del 10.25%.

Con relación al contrato de préstamo celebrado en noviembre de 2017 junto a un sindicato de bancos locales (liderados por los Bancos Santander Río S.A., Hipotecario S.A. y BACS de Crédito y Securitización S.A.) por hasta ARS 1.113.228.900 o el equivalente en pesos a USD 60 millones (el que fuera menor), con capital denominado en unidades de valor adquisitivo (“UVA”), la Sociedad ha completado de desembolsar la totalidad del mismo durante las siguientes fechas: el 11 de julio de 2018 desembolsó 15.836.735 UVAs, mientras que el 13 de septiembre de 2018, realizó un tercer y último desembolso por 7.444.483 UVAs.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

- En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain para el Predio Ciudad por 3.100 m².
- En enero de 2019, la Sociedad entregó ~6.100 m² correspondiente a la segunda nave de dicho predio al Grupo Mirgor.
- En Febrero de 2019 la Sociedad finalizó el desarrollo de la primera nave en Plaza Mercado de 38.000 m² la cual ha sido entregada a Mercado Libre.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

a) Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):

	31/12/2018	31/12/2017	Variación
Activo corriente	700.948	1.462.014	(761.066)
Activo no corriente	12.899.358	6.973.347	5.926.011
Total del activo	13.600.306	8.435.361	5.164.945
Pasivo corriente	2.036.801	697.613	1.339.188
Pasivo no corriente	4.303.873	2.661.266	1.642.607
Total del pasivo	6.340.674	3.358.879	2.981.795
Patrimonio neto total	7.259.632	5.076.482	2.183.150

La disminución en el activo corriente con respecto al ejercicio anterior por 761 millones está dada principalmente por la baja en las inversiones transitorias por 737 millones, otros créditos por 295 millones, cuyo saldo al cierre del ejercicio anterior se encontraba compuestos por aportes de capital pendientes de integración, además de 30 millones correspondientes al menor saldo de créditos fiscales corrientes, parcialmente compensados por un mayor saldo en caja por 152 millones, más la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 112 millones que además de incrementar su saldo en 57 millones se reclasificó del activo no corriente, además de 34 millones correspondientes a mayor saldo de créditos por ventas y 3 millones de aumento en otros activos corrientes.

El incremento de 5.926 millones en el activo no corriente está dado principalmente por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al ejercicio anterior por 5.915 millones, además de la variación en créditos fiscales por 85 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 6 millones y un aumento de activos intangibles de 3 millones, parcialmente compensados por la baja en depósitos en garantía por 54 millones debido a su reclasificación al activo corriente y la baja en 29 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 por 2.982 millones está dado por mayores deudas financieras por 1.775 millones debido a la emisión de las ONs Clases 2 y 3 en noviembre de 2018 por un total de 755 millones y a los dos desembolsos del préstamo Sindicado en UVAs por un total de 583 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 877 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 285 millones, por el mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 44 millones, por el aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 19 millones, compensado parcialmente por un menor saldo de cargas fiscales por 18 millones como consecuencia de no corresponder determinarse impuesto corriente por este ejercicio.

El patrimonio neto se incrementó en 2.183 millones debido a la ganancia del ejercicio de 1.985 millones y a aportes de capital social ajustados por 154 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 44 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el	Por el ejercicio finalizado el	Variación
	31/12/2018	31/12/2017	
Ganancia operativa	3.671.119	344.845	3.326.274
Resultados financieros	(809.911)	60.613	(870.524)
Impuesto a las ganancias	(876.602)	186.993	(1.063.595)
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	1.984.606	592.451	1.392.155

La ganancia operativa se vio incrementada en 3.326 millones con respecto al ejercicio anterior producto del incremento en ingreso de los alquileres por 151 millones, mayor ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión por 3.292 millones, de los cuales 697 millones corresponden al resultado por el desarrollo de propiedades de inversión, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y otros gastos operativos por 117 millones.

Las pérdidas en resultados financieros aumentaron 870 millones como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio producto de la devaluación por 718 millones con respecto al ejercicio anterior, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 435 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 294 millones, 190 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 6 millones, parcialmente compensados con el resultado por el efecto de cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) por 675 millones, mayores ganancias por 62 millones por inversiones transitorias de liquidez (LEBACs), menores intereses sobre deudas financieras por 23 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 22 millones con respecto al ejercicio anterior.

El cargo por impuesto a las ganancias aumentó 1.063 millones como consecuencia del reconocimiento de un mayor pasivo por impuesto diferido por 877 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 31-12-2018	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2017	Variación
Fondos generados por las actividades operativas	164.942	15.145	149.797
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.798.641)	(1.590.778)	(207.863)
Fondos generados por las actividades de financiación	1.686.022	1.753.378	(67.356)
Total de fondos generados durante el ejercicio	52.323	177.745	(125.422)

Los fondos generados en las actividades operativas aumentaron 150 millones con respecto al ejercicio anterior, principalmente por: (a) el aumento en las variaciones de los pasivos operativos (orígenes) por 370 millones (debido a su vez al: (i) aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 277 millones, (ii) mayor aumento de cargas fiscales por 27 millones, (iii) mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 26 millones, (iv) mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 22 millones y (v) mayor incremento de otros pasivos por 18 millones); (b) el mayor resultado ajustado por las partidas que no representan fondos por 61 millones con respecto al ejercicio anterior y (c) el menor impuesto a las ganancias pagado por 5 millones; parcialmente compensados por (b) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por 286 millones (debido a su vez a: (w) aumento de créditos impositivos por 250 millones, (x) aumento de créditos por ventas y otras cuentas por cobrar por 61 millones e (y) aumento de otros créditos, parcialmente compensados por (z) la disminución de otros activos por 43 millones en comparación con el ejercicio anterior).

La aplicación de fondos a las actividades de inversión aumentó en 207 millones, explicada por (i) mayores pagos por propiedades de inversión por 1.283 millones, (ii) pérdidas realizadas por derivados financieros por 294 millones y (iii) pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 8 millones, parcialmente compensados por mayores cobros de inversiones transitorias por 1.375 millones y menores pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria por 3 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas disminuyeron 67 millones, principalmente por menores fondos ingresados de aportes de capital y aportes irrevocables por 451 millones, menores ingresos de fondos de préstamos por 382 millones, mayores pagos de depósito en garantía por 57 millones, parcialmente compensado con menores pagos de préstamos por 807 millones con respecto al ejercicio anterior y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 16 millones.

d) Datos estadísticos (en unidades físicas) comparativos con ejercicio anterior:

Métricas Operativas	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2018	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2017
Total de hectáreas (1) (2)	132.3	132.3
M ² de depósito en alquiler	228.333	126.337
M ² de depósito en desarrollo	186.400	228.000
M ² de depósito en desarrollo para entregar durante el año en curso	186.400	147.000
M ² de depósito en desarrollo para entregar con posterioridad al año en curso	-	81.000
M ² de landbank (1) (2)	341.400	375.400
Cantidad de localizaciones	7	7
Cantidad de clientes en el Predio Pacheco	5	4
Cantidad de clientes en el Predio Pilar	2	1
Cantidad de clientes en el Predio Tortugas	2	2
Cantidad de clientes en el Predio Echeverria	2	-

(1) Incluye el predio de Tigre

(2) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas

e) Índices comparativos con el ejercicio anterior:

	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2018	Por el ejercicio finalizado el 31-12-2017
Activo corriente/Pasivo corriente	0,34	2,10
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,14	1,51
Activo no corriente/Total del Activo	0,95	0,83
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,32	0,14

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

Como se mencionó en el informe “Marketbeat de Industrias S2 2018” confeccionado por Cushman & Wakefield, a pesar del complejo contexto económico, el inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del segundo semestre de 2018. Sin embargo, la coyuntura de la economía argentina derivó en una moderación de la demanda que no acompañó a la absorción de la nueva superficie entrada al mercado.

En línea con este contexto, y teniendo en cuenta que se trata de un mercado 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 sus Predios ubicados en Echeverría, mercado, Tortugas y Ciudad. Sumado a la significativa cantidad de m2 entregado a los clientes durante el año 2018 e inicios del año 2019. Al mismo tiempo, se continúa avanzando con la obtención de los permisos para construir en el Predio de Tigre.

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, la Sociedad seguirá trabajando en la expansión de su *pipeline* de clientes / obras para colocar los metros adicionales de depósito que están en desarrollo y 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 y cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión. Asimismo, durante noviembre de 2018 se firmó una carta de intención (LOI) con OPIC para avanzar en otorgamiento de un nuevo financiamiento con dicho organismo multilateral.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2019.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12 DEL CAPÍTULO III, TÍTULO IV DEL TO 2013 DE LA CNV

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 2018.
2. La clasificación de los saldos de inversiones, créditos y deudas de acuerdo a su vencimiento se detallan en el siguiente cuadro:

	<u>Créditos por ventas</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Créditos fiscales</u>	<u>Otros créditos</u>
Sin Plazo	-	-	-	25
Con Plazo establecido				
Vencidos				
Hasta 30 días	6.585	-	-	-
Entre 30-60 días	2.767	-	-	-
Entre 60-180 días	1.662	-	-	-
Entre 180-365 días	640	-	-	-
En más de 365 días	415	-	-	-
Previsión	(771)	-	-	-
Subtotal	11.298	-	-	-
Total	11.298	-	-	25
A vencer				
Hasta 30 días	42.766	338	1.407	-
Entre 30-60 días	-	249	1.527	-
Entre 60-180 días	-	4.779	2.781	-
Entre 180-365 días	-	730	20.722	-
En más de 1 año	-	5.931	149.354	-
Subtotal	42.766	12.027	175.791	-
Total	54.064	12.027	175.791	25

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-03-2019
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.

	Deudas financieras	Depósitos y anticipos de clientes	Cargas fiscales	Remuneraciones y cargas sociales	Otros pasivos	Deudas comerciales y otras cuentas por pagar
Sin plazo	-	-	-	-	53	-
A vencer						
Hasta 30 días	7.093	3.353	7.477	-	-	329.622
Entre 30-60 días	89.622	1.283	3	-	-	-
Entre 60-180 días	80.181	1.283	14	54.512	-	601.924
Entre 180-365 días	855.450	4.924	7	-	-	-
Más de 1 año	2.267.649	121.434	-	-	-	-
Subtotal	<u>3.299.995</u>	<u>132.277</u>	<u>7.501</u>	<u>54.512</u>	<u>-</u>	<u>931.546</u>
Total	<u>3.299.995</u>	<u>132.277</u>	<u>7.501</u>	<u>54.512</u>	<u>53</u>	<u>931.546</u>

3. Las inversiones, créditos y deudas se clasifican de la siguiente manera:

a. Créditos e inversiones

	31-12-2018	
	No devengan interés	Total
En moneda nacional	128.215	128.215
En moneda extranjera	113.691	113.691
Total	<u>241.906</u>	<u>241.906</u>

b. Deudas

	31-12-2018		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	1.527.019	443.173	1.970.192
En moneda extranjera	2.315.125	140.567	2.455.692
Total	<u>3.842.144</u>	<u>583.740</u>	<u>4.425.884</u>

4. Los créditos y deudas con sociedades se componen de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Saldos		
Activo Corriente		
Arnay Investments S.L. (sociedad controlante)	-	294.693
Personal clave de la Sociedad	25	305
Total	25	294.998
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	53	66
Total	53	66

5. Al 31 de diciembre de 2018 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 40 y con gerentes ascienden a 13.
6. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad posee los inmuebles incluidos en la Nota 11, 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, el Grupo 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, el Grupo 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 2018, 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.

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 (ex QBE)	Pacheco	34,9
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Pilar	50,9
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Esteban Echeverría	32,8
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Tortugas	24,8
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Mercado Central	16
Responsabilidad civil Directores y Gerentes	Le Meridional		10,0
Responsabilidad civil	ZURICH (ex QBE)		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 17 de abril de 2018 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, constituyó dicha reserva por la suma de 39.885 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. El saldo de dicha reserva especial asciende a 2.147.395.

10. Contingencias positivas y negativas: esta información no es aplicable a la Sociedad.
11. Adelantos irrevocables a cuentas 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 08-03-2019
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

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 08-03-2019
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