

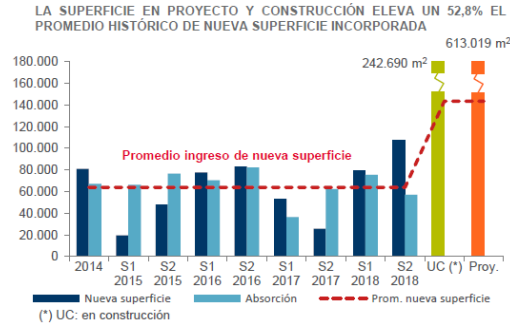
MEMORIA

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. 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 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%.



A
m²,

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

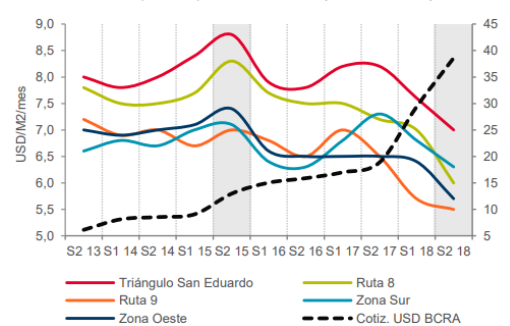
Por submercados, la vacancia aumentó significativamente en zona Sur (+5,6 puntos porcentuales), como resultado de la entrada de 66.500 m² nuevos, de los cuales un 20,3% corresponden a superficie disponible en Sarandí, mientras que el resto se distribuye entre las zonas de Ezeiza y Spegazzini.

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 de Ezeiza y Spegazzini traccionan inversores de menor tamaño, que eligen desarrollar proyectos dentro de parques 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.

Precio de renta pedido por submercado (USD/ M²/Mes)



zona
en

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 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.

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 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.

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)

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 empresaria

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 se 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).

5. Gobierno societario:

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.

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	<u>25</u>	<u>294.998</u>
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	53	66
Total	<u>53</u>	<u>66</u>
	<u>01-01-2018</u> <u>al 31-12-2018</u>	<u>01-01-2017</u> <u>al 31-12-2017</u>
Operaciones		
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(331)	(454)
	<u>(331)</u>	<u>(454)</u>

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