

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, Bautec, 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 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.

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

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.

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

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.

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

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

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.

	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>

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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.

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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