



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO
EL 31 DE MARZO DE 2019
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),
RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.**

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

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	51
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA CNV.....	58

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

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 revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. (“la Sociedad”), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2019, (b) los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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 de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1 de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34). La Gerencia de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de periodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están 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 marzo de 2019, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$459.420, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de mayo 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 "INFORMACION ADICIONAL A LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LA NORMAS (N.T. 2013) DE LA COMISION NACIONAL DE VALORES"

A los Señores Socios de

PLAZA LOGISTICA S.R.L.

CUIT: 30-65594238-2

Domicilio legal: Basavilbaso 1350, Piso 7°, Oficina 709

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Objeto del encargo

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

2. Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad

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

3. Responsabilidad del contador público

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

4. Tarea profesional

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

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

Previamente, hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2019, adjuntos, sobre los cuales emitimos nuestro informe de revisión de fecha 10 de mayo de 2019.

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

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en verificar que la información contenida en el punto II de la "Reseña Informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 y en la "Información adicional a las notas a los estados financieros - Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de la NORMAS (N.T. 2013) de la CNV", surja de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 mencionados anteriormente.

5. Manifestación profesional

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de mayo 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.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992
- De la última modificación del estatuto: 1 de marzo de 2019

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 marzo de 2019: 99,63%

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE MARZO DE 2019 (Nota 21)

<u>Cantidad de cuotas</u>	<u>Valor nominal de cada cuota</u>	<u>N° de votos que otorga cada cuota</u>	<u>Capital emitido, suscrito e integrado</u>
1.838.288.916	1	1	1.838.289
<u>1.838.288.916</u>			<u>1.838.289 (1)</u>

(1) Incluye 594.192 pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

	Nota/Anexo	3 meses	
		01-01-2019 al 31-03-2019 (No auditado)	01-01-2018 al 31-03-2018 (No auditado)
Ingresos por alquileres	3	179.168	88.234
Ingresos por servicios	3	48.901	28.187
Costos de servicios	Anexo B	(40.765)	(29.562)
Ganancia bruta		187.304	86.859
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	285.153	140.545
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	92.199	123.802
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	61.428	22.571
Ganancia neta de propiedades de inversión		438.780	286.918
Otros ingresos operativos	4	153	-
Gastos de comercialización	Anexo B	(11.936)	(7.555)
Gastos de administración	Anexo B	(33.707)	(30.858)
Otros gastos operativos	5	(17.281)	(9.355)
Ganancia operativa		563.313	326.009
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		435.572	69.475
Ingresos financieros	6	9.950	56.215
Costos financieros	7	(492.810)	(169.888)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias		516.025	281.811
Impuesto a las ganancias del período	8	(109.396)	(114.526)
Ganancia neta del período		406.629	167.285

Las Notas 1 a 25 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 10-05-2019
 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 SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

	Nota	<u>31-03-19</u> (No auditado)	<u>31-12-2018</u> (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	9.367.805	9.054.996
Propiedades de inversión - en construcción	10	3.618.992	2.872.729
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	2.362.835	2.296.903
Activos intangibles	11	3.752	3.652
Propiedad, planta y equipo	12	20.179	16.812
Créditos fiscales	13	163.553	166.945
Otros activos	15	5.840	6.627
Total Activo No Corriente		<u>15.542.956</u>	<u>14.418.664</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	93.454	29.550
Otros créditos	14.2	25	28
Otros activos	15	7.640	6.814
Créditos por ventas	14.1	121.776	60.431
Depósito en garantía	14.3.1	119.076	124.679
Inversiones transitorias	16	43.245	-
Efectivo	18	218.582	562.004
Total Activo Corriente		<u>603.798</u>	<u>783.506</u>
Total Activo		<u>16.146.754</u>	<u>15.202.170</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital		1.838.289	1.375.089
Ajuste al capital		2.026.058	2.004.383
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		40.942	40.942
Reserva facultativa		4.400	4.400
Reserva legal		65.898	65.898
Otras reservas	19	57.334	53.546
Reserva especial	22	2.400.319	2.400.319
Resultados no asignados		2.563.281	2.156.652
Total Patrimonio Neto		<u>9.009.973</u>	<u>8.114.681</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	2.481.324	2.534.736
Depósitos y anticipos de clientes	9	139.589	135.737
Cargas fiscales	17	410	-
Pasivo por impuesto diferido	8	2.249.714	2.140.318
Total Pasivo No Corriente		<u>4.871.037</u>	<u>4.810.791</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	1.164.351	1.153.938
Depósitos y anticipos de clientes	9	11.240	12.120
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	1.006.254	1.041.265
Cargas fiscales	17	10.071	8.384
Otros pasivos	14.2	56	59
Remuneraciones y cargas sociales	19	73.772	60.932
Total Pasivo Corriente		<u>2.265.744</u>	<u>2.276.698</u>
Total Pasivo		<u>7.136.781</u>	<u>7.087.489</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>16.146.754</u>	<u>15.202.170</u>

Las Notas 1 a 25 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 10-05-2019
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
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2.)

	Capital	Ajuste al capital	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 2017 (Auditado)	1.244.097	1.962.860	13.452	40.942	4.337	137	4.133	-	2.404.442	5.674.400
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	-	167.285	167.285
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	167.285	167.285
Reserva por compensación a empleados (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	24.664	-	-	24.664
Saldos al 31 de marzo de 2018 (No auditado)	1.244.097	1.962.860	13.452	40.942	4.337	137	28.797	-	2.571.727	5.866.349

	Capital	Ajuste al capital	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	1.375.089	2.004.383	13.452	40.942	4.400	65.898	53.546	2.400.319	2.156.652	8.114.681
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	-	406.629	406.629
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	406.629	406.629
Aporte de capital (Nota 20) (1)	463.200	21.675	-	-	-	-	-	-	-	484.875
Reserva por compensación a empleados (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	3.788	-	-	3.788
Saldos al 31 de marzo de 2019 (No auditado)	1.838.289	2.026.058	13.452	40.942	4.400	65.898	57.334	2.400.319	2.563.281	9.009.973

(1) Según Acta de reunión de socios de fecha 19 de febrero de 2019.

Las Notas 1 a 25 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 10-05-2019
 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
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL
31 DE MARZO DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2.)

	Nota/ Anexo	31-03-19	31-03-18
Actividades operativas			
Ganancia neta del período		406.629	167.285
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	109.396	114.526
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	Anexo B	1.345	833
Deudores incobrables	Anexo B	216	-
Ganancia neta de propiedades de inversión		(438.780)	(286.918)
Ingresos financieros	6	(9.950)	(56.215)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(435.572)	(69.475)
Costos financieros	7	492.810	169.888
Provisión de beneficios a empleados		4.482	11.569
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(140.462)	(103.414)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes		70.868	52.181
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		60.982	260
Actividades de inversión			
(Pagos) cobros netos de inversiones transitorias		(34.402)	226.153
Cobros por operaciones con derivados, neto	6	-	3.665
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(4.523)	(3.266)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(289)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(667.379)	(489.751)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(706.593)	(263.199)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		-	8.589
Pago de préstamos		(91.556)	(8.583)
Liberación (constitución) de depósito en garantía		5.602	(2.885)
Integración de aportes de capital	20	484.875	308.838
Pagos por arrendamientos		884	-
Pago de intereses y gastos de préstamos		(68.515)	(28.850)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación		331.290	277.109
(Disminución) aumento neto del efectivo		(314.321)	14.170
Diferencia de cambio y otros resultados financieros		36.403	10.035
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(65.504)	(31.712)
Efectivo al 1 de enero	18	562.004	392.184
Efectivo al 31 de marzo	18	218.582	384.677

Las Notas 1 a 25 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 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(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 período la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC (“PLAIIILLC”)) y el restante 0,37% es propiedad de PLAIIILLC (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 marzo de 2019, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre siete parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Tigre y Parque Ciudad. Los seis primeros constan de naves alquilables por un total de 277.990 m² aproximadamente.

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 1.661.946. Al respecto, los cuotapartistas de la Sociedad se han comprometido a efectuar los aportes de capital necesarios.

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.

Con fecha 9 de mayo de 2019, OPIC y la Sociedad firmaron ante el Ministro de Relaciones Exteriores de la República Argentina y ante el Embajador de los Estados Unidos de América en Argentina, un documento donde se dejó constancia de la aprobación por parte del Comité de inversiones de OPIC al otorgamiento de un préstamo por USD 45.000.000 para expandir inversiones de la Sociedad en Argentina. La Sociedad espera firmar la Carta Compromiso para dicho préstamo a mediados de mayo de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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 condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 10 de mayo de 2019.

En la preparación de estos estados financieros condensados, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, ya emitidos excepto por lo descrito en Nota 23. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2019, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados. (Nota 2.2.2).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales.

Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

2.1.1. Unidad de medida

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

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

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

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de 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 11,8% y 6,7% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

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

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

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

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

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

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.
 - (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

2.2.2 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, ya emitidos, a excepción de los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas que tuvieron vigencia a partir del 1 de enero de 2019, tal como se menciona en Nota 23.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Ingresos por alquileres	179.168	88.234
Ingresos por servicios	48.901	28.187
Total ingresos por alquileres y servicios	228.069	116.421

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Diversos	153	-
Total otros ingresos operativos	153	-

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Diferencia de cambio, neta	15.745	4.934
Remuneraciones y cargas sociales	350	369
Consultoría y honorarios profesionales	249	-
Otros impuestos	62	3.614
Intereses	2	1
Diversos	873	437
Total otros gastos operativos	17.281	9.355

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

6. INGRESOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Resultado por tenencia de bonos	7.505	44.183
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	815	-
Resultado por venta de bonos	1.617	8.367
Intereses ganados	13	-
Resultado por derivados	-	3.665
Total ingresos financieros	9.950	56.215

7. COSTOS FINANCIEROS

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Diferencia de cambio, neta	307.031	76.351
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	152.471	59.115
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	31.844	27.183
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	-	715
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	-	5.581
Honorarios profesionales	693	705
Otros impuestos	468	115
Diversos	303	123
Total costos financieros	492.810	169.888

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(109.396)	(114.526)
Impuesto a las ganancias del período	(109.396)	(114.526)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018, es la siguiente:

	3 meses	
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Resultado antes de Impuestos	516.025	281.811
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%
Impuesto a las ganancias	(154.808)	(84.543)
Gastos no deducibles impositivamente	(13.760)	(59.014)
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	59.172	29.031
Cargo por impuesto a las ganancias del período	(109.396)	(114.526)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y el cargo a resultados para los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 3 meses finalizado el	
	31-03-2019	31-12-2018	31-03-2019	31-03-2018
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(2.681.487)	(2.515.319)	(166.168)	(123.301)
Ajuste sobre la compra de propiedad de inversión	(14.571)	(16.287)	1.716	1.501
Gastos diferidos de préstamos	(7.998)	(10.671)	2.673	1.632
Quebrantos impositivos	386.955	327.367	59.588	8.571
Valor actual de instrumentos financieros	52.622	61.361	(8.739)	(4.820)
Otros gastos diferidos	14.613	13.061	1.552	1.897
Diversos	152	170	(18)	(6)
Cargo por impuesto diferido			(109.396)	(114.526)
Pasivo neto por impuesto diferido	(2.249.714)	(2.140.318)		

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre 2018
Al inicio del ejercicio	(2.140.318)	(1.160.468)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período/ejercicio	(109.396)	(979.850)
Al cierre del período/ ejercicio	(2.249.714)	(2.140.318)

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

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

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2015	15.655	2020
2016	22.498	2021
2017	62.379	2022
2018	1.064.320	2023
2019 ⁽¹⁾	398.625	2024
	1.563.477	

(1) Estimado por el período finalizado el 31 de marzo de 2019.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
No corriente		
Depósitos en garantía	142.537	140.257
Anticipos de alquiler	15.717	17.568
Valor actual de depósitos en garantía	(18.665)	(22.088)
	139.589	135.737
Corriente		
Anticipos de alquiler	3.752	9.138
Depósitos en garantía	7.591	3.072
Valor actual de depósitos en garantía	(103)	(90)
	11.240	12.120

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 período/ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período/ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(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 marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	9.054.996	4.001.046
Transferencia desde obras en construcción	-	1.822.114
Gastos capitalizados	27.656	107.262
Ganancia por revalúo	285.153	3.124.574
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>9.367.805</u>	<u>9.054.996</u>

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

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Pilar	3.160.128	3.071.949
Parque Pacheco	2.261.006	2.197.915
Parque Esteban Echeverría	2.205.041	2.098.422
Parque Tortugas	1.741.630	1.686.710
Total	<u>9.367.805</u>	<u>9.054.996</u>

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.

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.

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 28.178, que se estiman necesarios incurrir para su finalización. Durante el primer trimestre de 2019 no hubo otras finalizaciones en el Parque Tortugas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

En los meses de mayo y diciembre de 2018 se finalizaron las obras del primer y de parte del segundo depósito (16.252 m²) del Parque Esteban Echeverría, respectivamente, transfiriéndose los montos correspondientes de dichas propiedades de inversión de obra en construcción a obra terminada, reconociéndose su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 14.306, que se estiman necesarios incurrir para la finalización de los m² remanentes del segundo depósito.

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.

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

Valores de mercado

	Área construida (en m ²) (1) al	Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de marzo de 2019		31 de diciembre de 2018	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2018				
Parque Pacheco	59.000	38,3	884,0	37,3	884,0
Parque Pilar	82.500	38,3	883,6	37,2	883,6
Parque Tortugas	42.100	42,0	969,7	40,9	969,7
Parque Esteban Echeverría	56.800	39,1	901,3	38,0	901,3

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo al inicio del ejercicio	2.872.729	1.897.416
Gastos capitalizados (costo de construcción)	595.103	2.481.258
Intereses capitalizados	34.622	35.374
Anticipos de obra	24.339	146.321
Transferencia hacia obras terminadas	-	(1.822.114)
Transferencia desde otros activos	-	16.954
Ganancia por revalúo	92.199	117.520
Saldo al cierre del período/ejercicio	3.618.992	2.872.729

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(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 marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Tortugas	968.342	910.671
Parque Esteban Echeverría	451.049	433.761
Parque Tigre	13.068	11.170
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	1.432.459	1.355.602
Parque Mercado Central	1.541.782	1.023.804
Parque Ciudad	644.751	493.323
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	2.186.533	1.517.127
Total	<u>3.618.992</u>	<u>2.872.729</u>

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios

Al 31 de marzo de 2019 el avance de obra de los restantes 14.000 m² del segundo depósito del Parque Esteban Echeverría es de aproximadamente 95%. A esa misma fecha, los 35.900 m² en construcción del segundo depósito del Parque Tortugas poseen un avance de obra de aproximadamente 70%.

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.

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados

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

El 11 de abril de 2019 el Directorio de la CMCBA emitió una resolución en la que modificó algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3. En virtud de estas dos concesiones, la Sociedad asumirá la obligación de realizar ciertas inversiones y el pago de un canon mensual de 345 para las etapas 2 y 3. Se estima que los contratos de concesión serán suscriptos dentro de los 10 días siguientes a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

Al 31 de marzo de 2019, el primer y el segundo depósito del Parque Mercado Central se encuentran con un avance de obra en conjunto del 60%.

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 78.000. 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 marzo de 2019, el avance del total de la obra es del 42%.

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 marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.296.903	1.714.297
Gastos capitalizados	393	10.487
Intereses capitalizados	4.111	13.561
Ganancia por revalúo	61.428	558.558
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>2.362.835</u></u>	<u><u>2.296.903</u></u>

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

	<u>Área terreno (m2) al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Valor razonable por m²</u>			
		<u>31 de marzo de 2019</u>		<u>31 de diciembre de 2018</u>	
		<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>
Parque Pacheco	94.978	5,4	125,1	5,3	125,1
Parque Pilar	112.055	2,8	64,1	2,7	64,1
Parque Tortugas	28.824	5,7	131,5	5,5	131,5
Parque Tigre	210.000	5,4	125,1	5,5	125,1
Parque Esteban Echeverría	85.979	2,7	62,7	2,6	62,7

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	31 de marzo de 2019		31 de diciembre de 2018	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Tigre	1.138.717	26.268	1.106.943	26.268
Parque Pacheco	514.998	11.880	500.628	11.880
Parque Pilar	311.253	7.180	302.568	7.180
Parque Esteban Echeverría	233.570	5.388	227.052	5.388
Parque Tortugas	164.297	3.790	159.712	3.790
	2.362.835	54.506	2.296.903	54.506

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.

Dicho valuador realiza las valuaciones de las propiedades de inversión anualmente y en aquellas circunstancias en las cuales exista evidencia acerca de alguna variación en el valor (en USD) de las propiedades de inversión.

En virtud de lo mencionado precedentemente, el tasador ha efectuado una valuación de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018. Al 31 de marzo de 2019 la Gerencia de la Sociedad considera que no han surgido cambios en el valor de las tasaciones en USD, por lo que las valuaciones a la fecha de cierre del período finalizado el 31 de marzo de 2019 mantienen el valor en dólares respecto al 31 de diciembre de 2018.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

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:

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Pilar	3.470.922	3.373.800
Parque Tortugas	2.869.745	2.732.379
Parque Esteban Echeverría	2.884.041	2.751.857
Parque Pacheco	2.776.004	2.698.543
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	1.456.032	980.658
Parque Tigre	1.145.482	1.110.979
Parque Ciudad ⁽¹⁾	534.177	358.453
Subtotal	<u>15.136.403</u>	<u>14.006.669</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	213.229	217.959
Total	<u>15.349.632</u>	<u>14.224.628</u>

(1) Parque sobre terrenos concesionados.

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 marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Edificios sobre terrenos propios	8.720.159	8.365.024
Edificios sobre terrenos concesionados	1.990.209	1.339.113
Terrenos construidos y en construcción	2.063.200	2.005.629
Terrenos para futuros desarrollos	2.362.835	2.296.903
Anticipos de obra y otros gastos de capital	213.229	217.959
	<u>15.349.632</u>	<u>14.224.628</u>

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

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

Enfoque de mercado (Nivel 2)

Locación	Variables clave observables/no observables	Rango	
		ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	23,6 – 56,44	544 – 1.302
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,51 – 6,76	58 – 156
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	29,17 – 51,63	673 – 1.191
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	Precio por metro cuadrado (terreno)	1,6 – 4,81	37 – 111
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	24,23 – 61,9	559 – 1.428
Parque Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,64 – 7,11	61 – 164
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	26,7 – 46,64	616 – 1.076
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	Precio por metro cuadrado (terreno)	1,21 – 5,94	28 – 137
Parque Tigre (terrenos para futuros desarrollos)	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,51 – 8,32	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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	3.652	-
Aumentos (1)	289	3.652
Depreciación (Anexo B)	(189)	-
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>3.752</u>	<u>3.652</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	16.812	9.695
Aumentos	4.523	11.364
Valor residual de las bajas	-	(769)
Depreciación (Anexos A y B)	(1.156)	(3.478)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>20.179</u>	<u>16.812</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 marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	296.685	362.805
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	3.680
Crédito por impuesto a las ganancias	27.566	23.556
Valor actual créditos fiscales	(163.990)	(223.096)
	<u>163.553</u>	<u>166.945</u>
Corriente		
Impuesto al valor agregado	136.037	38.417
Créditos por impuesto a los débitos y créditos bancarios	41	45
Otros diversos	4.748	8.134
Valor actual créditos fiscales	(47.372)	(17.046)
	<u>93.454</u>	<u>29.550</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

13. CRÉDITOS FISCALES (Cont.)

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

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

14. ACTIVOS Y PASIVO FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	122.642	61.293
Previsión para deudores incobrables	(866)	(862)
	<u>121.776</u>	<u>60.431</u>

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

Para explicaciones sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 25 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No vencidas	67.499	47.803
Vencidas hasta 30 días	12.979	7.361
Vencidas entre 30-60 días	30.493	3.092
Vencidas entre 60-180 días	10.511	1.858
Vencidas entre 180-365 días	650	715
Vencidas a más de 365 días	510	464
	122.642	61.293
Previsión para deudores incobrables	(866)	(862)
	<u>121.776</u>	<u>60.431</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(862)	(431)
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	(216)	(680)
Recupero de previsión	132	66
RECPAM	80	183
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>(866)</u>	<u>(862)</u>

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 21)	25	28
	<u>25</u>	<u>28</u>
	-	-
	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	56	59
	<u>56</u>	<u>59</u>

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

14.3 Deudas financieras

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	1.237.949	1.347.558
Obligaciones negociables (Nota 14.3.2)	1.219.858	1.187.178
Arrendamientos (Nota 23)	23.517	-
	<u>2.481.324</u>	<u>2.534.736</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	341.441	359.316
Obligaciones negociables (Nota 14.3.2)	819.706	794.622
Arrendamientos (Nota 23)	3.204	-
	<u>1.164.351</u>	<u>1.153.938</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2019 ⁽¹⁾	1.097.016
2020	1.557.648
2021	335.496
2022	668.114
En adelante	16.516
	3.674.790

(1) Por el período de 9 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2019.

14.3.1 Préstamos bancarios

	<u>Tasa de interés</u> <u>(anual)</u>	<u>TE</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de marzo de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente					
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	Nov-22	1.248.453	1.361.018
Subtotal - No Corriente				1.248.453	1.361.018
Gastos diferidos de préstamos, neto				(10.504)	(13.460)
Total				1.237.949	1.347.558
Corriente					
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	Nov-22	332.921	340.254
Préstamos por descuentos de cheques de terceros	26%	31%	7-15 días	-	9.884
Subtotal - Corriente				332.921	350.138
Intereses a pagar				15.164	16.966
Gastos diferidos de préstamos, neto				(6.644)	(7.788)
Total				341.441	359.316

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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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).

El contrato requiere que el deudor en todo momento posea en sus cuentas bancarias un monto ("Fondo de Reserva") que no sea inferior o igual a la suma de: i) el monto de intereses que deberán pagar en la próxima fecha de pago de intereses, más ii) el monto de la próxima cuota de capital que deberán pagar en la próxima fecha de amortización de capital, salvo que el deudor haya puesto en operación el segundo depósito ubicado en Pilar, el depósito que será construido en el Centro de Transferencia de Cargas ("CTC") del barrio Villa Soldati (CABA) (a ser concesionado a la Sociedad), el depósito ubicado en Esteban Echeverría y el segundo depósito situado en el Parque Tortugas. Con fecha 24 de enero de 2018, se firmó la primera adenda al contrato, que le permite a la Sociedad realizar ciertas inversiones con el dinero correspondiente al Fondo de Reserva, es por ello, que al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 se incluyen 119.076 y 124.679, respectivamente depositados en cuentas bancarias en el rubro "Depósitos en garantía" del activo 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 absorbió 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) Dispensa a la Sociedad de la obligación de poner en operación tres nuevos depósitos como condición precedente para el tercer desembolso.

El préstamo está 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 a partir del 30 de junio de 2019.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.2 Obligaciones negociables

31 de marzo de 2019									
Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 1	USD	6,25%	6,97%	18/12/2020	27.063 ⁽¹⁾	1.173.161	2.648	(4.193)	1.171.616
Clase 2	ARS	UVA + 11%	12,65%	21/11/2020	69.005 ⁽²⁾	81.083	941	(755)	81.269
Clase 3	USD	10,25%	12,54%	21/11/2019	18.113 ⁽¹⁾	785.204	8.495	(7.020)	786.679
									2.039.564

(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 1.000.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija y la ON Clase 3, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 12 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 21 de noviembre de 2018 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) ON Clase 2 por 69.005 (equivalente a 2.386.896 UVAs) con una tasa fija del 11% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital de un 40% el 21 de noviembre de 2019, 30% el 21 de mayo de 2020 y 30% al vencimiento; (ii) ON Clase 3 por USD 18.113.115 con una tasa fija del 10,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de las emisiones son 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 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Deudas por obras en construcción	291.598	346.864
Provisiones para gastos	15.259	10.733
Deudas comerciales	10.234	10.848
Deuda por compra de terreno (a)	689.163	672.820
	<u>1.006.254</u>	<u>1.041.265</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 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(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 marzo de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros				
Otros créditos	25	28	25	28
Depósitos en garantía	119.076	124.679	119.076	124.679
Créditos por ventas	121.776	60.431	121.776	60.431
Inversiones transitorias	43.245	-	43.245	-
Efectivo (1)	218.582	562.004	218.582	562.004
Pasivos financieros				
Deudas financieras	3.645.675	3.688.674	3.540.029	3.199.747
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.006.254	1.041.265	1.006.254	1.041.265
Depósitos	131.360	121.241	131.360	121.241
Otros pasivos	56	59	56	59

- (1) De los cuales 215.504 y 535.171 (ver Anexo C) corresponde a efectivo en moneda extranjera, al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

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

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros créditos	25	-
Depósitos en garantía	119.076	-
Créditos por ventas	121.776	-
Inversiones transitorias	43.245	-
Efectivo	218.582	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	2.145.210	1.394.819
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.006.254	-
Depósitos en garantía	-	131.360
Otros pasivos	56	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
(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 2018 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	28	-
Depósitos en garantía	124.679	-
Créditos por ventas	60.431	-
Efectivo	562.004	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.873.223	1.326.524
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.041.265	-
Depósitos	-	121.241
Otros pasivos	59	-

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

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

Nivel 1:

- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar 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 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

15. OTROS ACTIVOS

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Gastos de alquiler a devengar	3.838	4.550
Diversos	<u>2.002</u>	<u>2.077</u>
	<u>5.840</u>	<u>6.627</u>
Corriente		
Gastos pagados por adelantado	2.725	3.612
Gastos de préstamos diferidos	2.137	2.096
Seguros a devengar	1.921	148
Gastos de alquiler a devengar	<u>857</u>	<u>958</u>
	<u>7.640</u>	<u>6.814</u>

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>31-03-2019</u>		<u>31-12-2018</u>	
	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor de cotización</u>	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondo común de inversión IAM ahorro pesos	-	-	32.162	-
LECER \$ Vto. 30-Ago-2019	67	102	6.794	-
Fondo común de inversión Toronto Trust Renta Fija	-	-	4.289	-
Total			<u>43.245</u>	<u>-</u>

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Diversos	<u>410</u>	<u>-</u>
	<u>410</u>	<u>-</u>
Corriente		
Diversos	<u>10.071</u>	8.384
	<u>10.071</u>	<u>8.384</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

18. EFECTIVO

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Efectivo en bancos	218.563	561.952
Efectivo en caja	19	52
	<u>218.582</u>	<u>562.004</u>

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Provisión bonus	23.758	15.475
Sueldos y cargas sociales a pagar	2.370	1.465
Provisión vacaciones	2.447	5.308
Compensación derechos de apreciación de acciones	45.197	38.684
	<u>73.772</u>	<u>60.932</u>

Derechos de apreciación de acciones

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019
(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 período/ejercicio consta en la siguiente tabla:

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Al inicio del ejercicio	38.684	26.196
Activación en propiedades de inversión – en construcción	2.240	522
Cargos provenientes de pagos basados en acciones	2.907	9.925
Diferencia de cambio	5.610	19.781
RECPAM	(4.244)	(17.740)
Al cierre del período/ejercicio	<u>45.197</u>	<u>38.684</u>

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

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró nuevos acuerdos SAR con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos 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 período/ejercicio consta en la siguiente tabla:

	<u>31 de marzo de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Al inicio del ejercicio	53.546	4.133
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	1.575	26.387
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	2.213	23.026
Al cierre del período/ejercicio	<u>57.334</u>	<u>53.546</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>31-03-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$0,001
Capital social	<u>1.838.289</u>	<u>1.375.089</u>	<u>1.244.097</u>

Al 31 de marzo de 2019, el capital social emitido, suscripto e integrado de la Sociedad asciende a 1.838.289.

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

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

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

Con fecha 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. El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 21.675 al 31 de marzo de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	25	28
Total	25	28
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	56	59
Total	56	59
	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Operaciones		
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(72)	(56)
	(72)	(56)

Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período 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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

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

Remuneración del personal clave de la Sociedad

	01-01-2019 al 31-03-2019	01-01-2018 al 31-03-2018
Beneficios de corto plazo	13.673	4.592
Pagos basados en acciones	10.301	10.976
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	23.974	15.568

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

a) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado. La reunión de Socios de fecha 11 de abril de 2019 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, constituyó dicha reserva por la suma de 105.959 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 2.400.319.

23. ARRENDAMIENTOS

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

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

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

Al 31 de marzo de 2019 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado, utilizando la tasa de interés de 12,55% en dólares al 1 de enero de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

23. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Los derechos de uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad se encuentran incluidos en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. El pasivo por arrendamientos por 26.721 correspondiente al Parque Mercado Central se encuentra incluido dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho Parque.

24. GARANTÍAS

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

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

25. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Excepto por lo mencionado en Nota 1 y Nota 14, 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 marzo de 2019 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 MARZO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2019			
	Valores de origen			
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del período/ ejercicio
Mejoras de oficina	2.819	1.026	-	3.845
Instalaciones	12.497	3.009	-	15.506
Equipos	3.897	291	-	4.188
Maquinarias y herramientas	4.408	197	-	4.605
Totales 31-03-2019	23.621	4.523	-	28.144
Totales 31-12-2018	17.793	11.364	(5.536)	23.621

Cuenta principal	2019					2018	
	Depreciaciones					Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Bajas	Del período (Anexo B)	Al cierre del período/ ejercicio		
Mejoras de oficina	1.110	36 a 60		132	1.242	2.603	1.709
Instalaciones	3.013	60	-	579	3.592	11.914	9.484
Equipos	1.205	36	-	254	1.459	2.729	2.692
Maquinarias y herramientas	1.481	36 a 60	-	191	1.672	2.933	2.927
Totales 31-03-2019	6.809		-	1.156	7.965	20.179	
Totales 31-12-2018	8.098		(4.767)	3.478	6.809		16.812
Totales 31-03-2018	3.987		-	833	4.820		15.103

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-05-2019
 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 A LOS PERÍODOS DE TRES MESES
FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	3 meses desde el 01-01 al 31-03				Total
	2019			2018	
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	2.257	1.033	22.795	26.085	26.373
Electricidad, gas y comunicaciones	11.498	-	59	11.557	7.235
Otros impuestos y tasas	7.654	35	3.858	11.547	8.106
Impuesto sobre ingresos brutos	-	8.576	-	8.576	5.373
Gastos de mantenimiento	8.142	-	106	8.248	5.038
Vigilancia y seguridad	7.685	-	-	7.685	5.943
Honorarios	1.006	181	3.481	4.668	4.040
Seguros	1.580	-	-	1.580	697
Alquileres	152	-	1.093	1.245	1.247
Depreciación de propiedad, planta y equipo	620	-	536	1.156	833
Promoción y publicidad	-	1.397	-	1.397	400
Beneficios al personal	-	-	452	452	410
Movilidad, viáticos y representación	-	-	397	397	747
Gastos bancarios	-	-	232	232	357
Incobrables	-	216	-	216	-
Responsabilidad social empresarial	-	208	-	208	179
Amortización de activos intangibles	-	-	189	189	-
Diversos	171	290	509	970	997
Total al 31-03-2019	40.765	11.936	33.707	86.408	
Total al 31-03-2018	29.562	7.555	30.858		67.975

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 MARZO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2019			2018
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Monto en moneda local	Monto en moneda local (2)
Activo				
Activo corriente				
Efectivo	USD 4.971	43,35	215.504	535.171
Depósitos en garantía	USD -	43,35	-	124.679
Otros activos	USD 7	43,35	316	2.403
Total del activo corriente	4.978		215.820	662.253
Total del activo	4.978		215.820	662.253
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD 27.063	43,35	1.173.161	1.140.425
Depósitos	USD 2.432	43,35	105.410	98.524
Total del pasivo no corriente	29.495		1.278.571	1.238.949
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD 18.370	43,35	796.347	774.560
Depósitos	USD 175	43,35	7.591	4.440
Remuneraciones y cargas sociales	USD 1.591	43,35	68.955	54.159
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD 15.898	43,35	689.162	672.819
Total del pasivo corriente	36.034		1.562.055	1.505.978
Total del pasivo	65.529		2.840.626	2.744.927
Posición neta	(60.551)		(2.624.806)	(2.082.674)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de marzo de 2019.

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

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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 7º, Oficina 709
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTES

De nuestra consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5º del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 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 Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) por el período intermedio de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2019 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y de 2018;
- (ii) Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018;
- (iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y de 2018;
- (iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondiente a los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018; y
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros Condensados 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.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., quien emitió su informe de revisión limitada el 10 de mayo de 2019 sin salvedades. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

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.

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 Condensados mencionados en el apartado I:

- (i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y las Normas CNV;
- (ii) fueron transcritos a los correspondientes libros de la Sociedad, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes;
- (iii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento; y
- (iv) 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, 10 de mayo de 2019

Por la Comisión Fiscalizadora

Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2019 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

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 posee 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 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*, seguros, 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.

Landbanking – Tierras para futuros desarrollos

Parque Mercado Central

Con posterioridad al cierre del período, el 11 de abril de 2019, la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires aprobó mediante la Resolución 204/2019 la extensión del plazo de la concesión que la Compañía posee en dicho lugar, pasando de un período de 32 años a 35 años de duración.

Obras en construcción

Además de los depósitos que ya posee actualmente en alquiler en los Parques Pacheco, Pilar, Tortugas y Esteban Echeverría, y el Parque Mercado Central que comenzó parcialmente sus operaciones en febrero de 2019 a través del ingreso de Mercado Libre, la Sociedad continúa desarrollando su plan de inversiones. En este sentido, se destaca el desarrollo de obras en sus Parques:

- Parque Tortugas: continúa el desarrollo de una segunda nave de 42.000 m². A la fecha aproximadamente 6.000 m² ya se encuentran en alquiler al Grupo Mirgor (Interclima), mientras que en paralelo se avanza con la finalización del resto de la nave. El grado de avance sobre el total de la obra al 31 de marzo de 2019 era del 70% aproximadamente.

- Parque Mercado Central: luego de la entrega parcial por aproximadamente 38.000 m² a Mercado Libre, continúa el desarrollo de la nave hasta completar los 73.000 m² comprometidos para ese cliente. Se estima que la finalización de las obras sean durante el tercer trimestre de 2019. El grado de avance al 31 de marzo de 2019 es del 60% aproximadamente.
- Parque Esteban Echeverría: continúa el desarrollo de la segunda etapa de la Nave 2 (la primera etapa se encuentra alquilada por ABB). Se estima que la finalización de las obras de esta segunda etapa sea durante el segundo trimestre de 2019. Una vez finalizada la Nave 2 tendrá aproximadamente 30.000 m² (incluyendo a ABB). El grado de avance de esta segunda etapa (de aproximadamente 15.000 m²) al 31 de marzo de 2019 era del 95%.
- Parque Ciudad: continúa el desarrollo de una nave de 42.000 m². En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain por 3.100 m². Mientras que, con posterioridad al cierre del periodo, la Sociedad ha firmado un contrato adicional de locación a 5 años (con opción de prórroga por 5 años) con DHL Global Forwarding por aproximadamente 11.000 m². El grado de avance sobre el total de la obra al 31 de marzo de 2019 era del 42%.

Financiamiento

El 9 de mayo de 2019, OPIC y la Sociedad firmaron, ante el Ministro de Relaciones Exteriores de la República Argentina y ante el Embajador de los Estados Unidos en Argentina, un documento donde se dejó constancia de la aprobación por parte del Comité de Inversiones de OPIC al otorgamiento un Préstamo por US\$45.000.000 para expandir las inversiones de la Sociedad en Argentina. La Sociedad espera firmar la Carta Compromiso para dicho préstamo a mediados de mayo de 2019.

Novedades comerciales

La Sociedad celebró los siguientes contratos durante los primeros 3 meses del ejercicio 2019:

- En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain para el Parque Ciudad por 3.100 m².

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

- En Abril de 2019 se firmó un contrato adicional de locación a 5 años (con opción de prórroga por 5 años) para el Parque Ciudad con DHL Global Forwarding por aproximadamente 11.000 m².

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial al 31 de marzo de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	31-03-2019	31-03-2018	Variación
Activo corriente	603.798	1.129.158	(525.360)
Activo no corriente	15.542.956	8.752.716	6.790.240
Total del activo	16.146.754	9.881.874	6.264.880
Pasivo corriente	2.265.744	928.898	1.336.846
Pasivo no corriente	4.871.037	3.086.633	1.784.404
Total del pasivo	7.136.781	4.015.530	3.121.251
Patrimonio neto total	9.009.973	5.866.343	3.143.630

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año anterior por 525 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 559 millones, menores saldos de caja por 166 millones, menor saldo de créditos fiscales por 9 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de depósito en garantía por 119 millones (61 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 88 millones e incremento en otros activos por 2 millones.

El incremento de 6.790 millones en el activo no corriente está dado por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 6.835 millones, aumento de créditos fiscales por 68 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 8 millones, activos intangibles por 4 millones, parcialmente compensados con la disminución de otros activos por 64 millones, y la disminución del depósito en garantía por 61 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 3.121 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 1.924, mayor saldo del impuesto diferido por 975 millones, mayores deudas comerciales por 179 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 35 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 31 millones, parcialmente compensados por un menor saldo de cargas fiscales por 23 millones.

El patrimonio neto se incrementó en 3.143 millones por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: por el resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al el 31 de marzo de 2019 por 2.457 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 657 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 29 millones.

b) Estructura de resultados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparativa con el mismo período del año anterior (en miles de pesos):

	Por el período de tres meses finalizado el		Variación
	31-03-2019	31-03-2018	
Ganancia operativa	563.313	326.009	237.304
Resultados financieros	(482.860)	(113.673)	(369.187)
RECPAM	435.572	69.475	366.097
Impuesto a las ganancias del período	(109.396)	(114.526)	5.130
Resultado neto del período - Ganancia	406.629	167.285	239.344

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 237 millones con respecto al mismo período del año anterior producto del incremento en los ingresos por 100 millones, mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 152 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y gastos operativos por 15 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 366 millones superior al mismo periodo del año anterior.

La pérdida por resultados financieros aumentó 369 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 231 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 93 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 43 millones, mayores intereses sobre préstamos por 5 millones, menor ganancia por 4 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, parcialmente compensado con menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 6 millones, y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 1 millón.

La pérdida por impuesto a las ganancias disminuyó 5 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparativa con el mismo período del año anterior (en miles de pesos):

	Por el período de tres meses finalizado el		Variación
	31-03-2019	31-03-2018	
Fondos generados por las actividades operativas	60.982	260	60.722
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(706.593)	(263.199)	(443.394)
Fondos generados por las actividades de financiación	331.290	277.109	54.181
Total de fondos generados durante el período	(314.321)	14.170	(328.491)

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 61 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 79 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) el aumento de pasivos operativos por 19 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 19 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 15 millones, parcialmente compensado por una menor variación del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 13 millones y menor variación de cargas fiscales por 2 millones), y, (iii) parcialmente compensado con el aumento de activos operativos por 37 millones (compuesto por mayor aumento de: créditos por ventas por 48 millones, otros créditos por 15 millones y créditos fiscales por 10 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por 36 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 443 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 261 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 35 millones, mientras que al 31 de marzo de 2018 se habían recibido cobros por 226 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 177 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 4 millones y mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 1 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas aumentaron en 54 millones principalmente por las mayores integraciones de capital por 176 millones, la liberación de depósitos en garantía por 8 millones parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 83 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 39 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 8 millones.

d) Índices:

	Por el período finalizado el 31-03-2019	Por el período finalizado el 31-03-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,38	0,49
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,26	1,46
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,89
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,05	0,03

(1) El pasivo corriente no incluye para el período finalizado el 31 de marzo de 2019 y 2018 la deuda por compra de terreno donde se desarrollará el Parque Tigre.

III. Datos estadísticos:

Métricas Operativas	Al 31-03-2019
Total de hectáreas (1) (2)	132,32
M ² de depósito alquilable	277.990
M ² de depósito en desarrollo	123.642
M ² de Landbank (1) (2) (3)	348.874
Cantidad de localizaciones (2)	7
Cantidad de clientes	14

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

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

(3) Expresado en m² desarrollables

IV. 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.

Los datos estadísticos publicados por los diferentes institutos oficiales y consultoras privadas muestran que la actividad económica continúa sin recuperarse durante el primer trimestre del año.

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 Parques ubicados en Echeverría, Mercado Central, Tortugas y Ciudad. Y continuará entregando los depósitos según se acordó en los diferentes contratos firmados con nuevos clientes.

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 volver a acceder, luego de las emisiones realizadas en noviembre de 2018, 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, el 9 de mayo de 2019, OPIC y la Sociedad firmaron ante el Ministro de Relaciones Exteriores de la República Argentina y ante el Embajador de los Estados Unidos en Argentina, un documento donde se dejó constancia de la aprobación por parte del Comité de Inversiones de OPIC al otorgamiento un Préstamo por US\$45.000.000 para expandir las inversiones de la Sociedad en Argentina. La Sociedad espera firmar la Carta Compromiso para dicho préstamo a mediados de mayo de 2019.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2019.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA CNV (cifras expresadas en miles de pesos)

1. Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad:
 - a. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones que no estén explicados en notas a los estados financieros.
 - b. No existen modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares que no hayan sido adecuadamente reveladas en las notas a los estados financieros condensados y que afecten la comparabilidad de los estados financieros condensados al 31 de marzo de 2019.
2. La clasificación de los saldos de inversiones, créditos y deudas de acuerdo con su vencimiento se detallan en el siguiente cuadro:

	<u>Inversiones transitorias</u>	<u>Créditos por ventas</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Créditos fiscales</u>	<u>Depósitos en garantía</u>	<u>Otros créditos</u>
Sin Plazo	-	-	-	-	-	25
Con Plazo establecido						
Vencidos						
Hasta 30 días	-	12.979	-	-	-	-
Entre 30-60 días	-	30.493	-	-	-	-
Entre 60-180 días	-	10.511	-	-	-	-
Entre 180-365 días	-	650	-	-	-	-
En más de 365 días	-	510	-	-	-	-
Previsión	-	(866)	-	-	-	-
Subtotal	<u>-</u>	<u>54.277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25</u>
A vencer						
Hasta 30 días	-	67.499	298	1.826	-	-
Entre 30-60 días	43.245	-	3.013	1.768	119.076	-
Entre 60-180 días	-	-	3.686	2.379	-	-
Entre 180-365 días	-	-	643	87.481	-	-
En más de 365 días	-	-	5.840	163.553	-	-
Subtotal	<u>43.245</u>	<u>67.499</u>	<u>13.480</u>	<u>257.007</u>	<u>119.076</u>	<u>-</u>
Total	<u>43.245</u>	<u>121.776</u>	<u>13.480</u>	<u>257.007</u>	<u>119.076</u>	<u>25</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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

	Deudas financieras	Depósitos y anticipos de clientes	Cargas fiscales	Remuneraciones y cargas sociales	Otros pasivos	Deudas comerciales y otras cuentas por pagar
Sin plazo	-	-	-	-	56	-
A vencer						
Hasta 30 días	283	1.496	7.500	1.382	-	317.091
Entre 30-60 días	96.119	-	-	23.758	-	-
Entre 60-180 días	88.620	5.268	10	3.435	-	689.163
Entre 180-365 días	979.329	4.476	2.561	45.197	-	-
En más de 365 días	2.481.324	139.589	410	-	-	-
Subtotal	3.645.675	150.829	10.481	73.772	-	1.006.254
Total	3.645.675	150.829	10.481	73.772	56	1.006.254

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

a. Créditos e inversiones

	31-03-2019		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	43.245	511.048	554.293
En moneda extranjera	-	316	316
Total	43.245	511.364	554.609

b. Deudas

	31-03-2019		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	1.602.907	443.534	2.046.441
En moneda extranjera	2.658.670	181.956	2.840.626
Total	4.261.577	625.490	4.887.067

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

	31-03-2019
Saldos	
Activo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	25
Total	25
Pasivo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	56
Total	56

Los porcentajes de participación en Sociedades del Art.33 de la Ley N° 19.550 en el capital y en el total de votos: esta información no resulta aplicable a la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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

5. Al 31 de marzo 2019 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 22 y con gerentes ascienden a 34.
6. Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad posee o tiene derechos sobre los inmuebles incluidos en la Nota 10, en los rubros Propiedades de Inversión – terminadas, Propiedades de Inversión – en construcción y Propiedades de Inversión – terrenos para futuros desarrollos.
7. Al final de cada período, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o de una unidad generadora de efectivo (CGU) menos los costos de venta y su valor en uso. El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excediese su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y se reconoce la pérdida por deterioro del valor hasta su importe recuperable.
8. Seguros: la Sociedad cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza de cobertura de responsabilidad civil para sus Directores y Gerentes (“D&O”) la cual incluye representantes legales y apoderados Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad no poseía ninguna póliza de seguro que cubriera riesgos ambientales potenciales. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. La Sociedad tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave. Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Sociedad requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y seguros de riesgos del trabajo. Si bien la Sociedad se ha visto involucrada como demandada solidaria 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-05-2019
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

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 Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital ajustado. La reunión de Socios de fecha 11 de abril de 2019 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, constituyó dicha reserva por la suma de 105.959 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 2.400.319.

10. Contingencias positivas y negativas: la Sociedad no tiene contingencias materiales al 31 de marzo de 2019.
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.
13. Valores corrientes: fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes de propiedades de inversión. Esta información consta en Nota 10 a los estados financieros condensados.
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 10-05-2019
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