



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),
RESEÑA INFORMATIVA,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.**

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	59
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA CNV.....	68

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019, (b) el estado del resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma 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 30 de septiembre 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 \$600.073, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
8 de noviembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019, adjuntos, sobre los cuales emitimos nuestro informe de revisión de fecha 8 de noviembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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,
8 de noviembre 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

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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: 28 de junio 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 30 de septiembre de 2019: 99,63%

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Nota 20)**

<u>Cantidad de cuotas</u>	<u>Valor nominal de cada cuota</u>	<u>N° de votos que otorga cada cuota</u>	<u>Capital suscrito, emitido e integrado</u>
4.630.787.640	1	1	4.630.788
<u>4.630.787.640</u>			<u>4.630.788 (1)</u>

(1) Incluye 2.792.499 pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comision 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
NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Nota/Anexo	9 meses		3 meses		
	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018	
	al 30-09-2019	al 30-09-2018	al 30-09-2019	al 30-09-2018	
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	
Ingresos por alquileres	3	744.208	461.503	266.040	193.440
Ingresos por servicios	3	156.795	114.180	48.225	42.619
Costos de servicios	Anexo B	(164.737)	(118.990)	(62.073)	(43.726)
Ganancia bruta		736.266	456.693	252.192	192.333
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	1.407.752	6.302.302	2.055.848	2.810.086
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	369.551	956.377	753.839	383.923
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	127.173	1.561.938	394.227	735.292
Ganancia neta de propiedades de inversión		1.904.476	8.820.617	3.203.914	3.929.301
Otros ingresos operativos	4	16.238	1.172	12.398	999
Gastos de comercialización	Anexo B	(51.395)	(35.606)	(18.220)	(14.318)
Gastos de administración	Anexo B	(115.061)	(135.061)	(44.589)	(51.963)
Otros gastos operativos	5	(74.499)	(118.412)	(57.644)	(59.221)
Ganancia operativa		2.416.025	8.989.403	3.348.051	3.997.131
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		1.605.022	680.787	604.490	418.809
Ingresos financieros	6	56.353	126.468	20.085	29.470
Costos financieros	7	(2.365.142)	(2.107.486)	(1.516.100)	(830.049)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias		1.712.258	7.689.172	2.456.526	3.615.361
Impuesto a las ganancias del período	8	(530.608)	(2.095.484)	(755.698)	(981.886)
Ganancia neta del período		1.181.650	5.593.688	1.700.828	2.633.475

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 08-11-2019
 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota	30-09-2019 (No auditado)	31-12-2018 (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	16.372.512	11.154.483
Propiedades de inversión - en construcción	10	2.016.698	3.538.799
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.542.030	2.829.462
Activos intangibles	11	4.337	4.499
Propiedad, planta y equipo	12	31.060	20.710
Depósitos en garantía	14.3.3.2	40.889	-
Créditos fiscales	13	103.481	205.652
Otros activos	15	336.284	8.166
Total Activo No Corriente		<u>20.447.291</u>	<u>17.761.771</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	13	206.048	36.400
Otros créditos	14.2	25	34
Otros activos	15	5.235	8.394
Créditos por ventas	14.1	46.381	74.444
Depósito en garantía	14.3.1	-	153.586
Inversiones transitorias	16	130.810	-
Efectivo	18	1.240.306	692.310
Total Activo Corriente		<u>1.628.805</u>	<u>965.168</u>
Total Activo		<u>22.076.096</u>	<u>18.726.939</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital		4.630.788	1.375.089
Ajuste al capital		3.086.401	2.787.945
Prima de emisión		13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión		53.553	53.553
Reserva facultativa		2.525.478	5.420
Reserva legal		217.812	81.177
Otras reservas	19	78.021	65.961
Reserva especial		-	2.956.856
Resultados no asignados		1.181.650	2.656.693
Total Patrimonio Neto		<u>11.787.155</u>	<u>9.996.146</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	14.3	4.058.364	3.122.439
Depósitos y anticipos de clientes	9	183.391	167.209
Pasivo por impuesto diferido	8	3.167.178	2.636.571
Total Pasivo No Corriente		<u>7.408.933</u>	<u>5.926.219</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.3	1.550.331	1.421.490
Deudas con partes relacionadas	21.1	818.337	-
Depósitos y anticipos de clientes	9	10.644	14.930
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	14.4	375.507	1.282.692
Cargas fiscales	17	19.702	10.328
Otros pasivos	14.2	48	73
Remuneraciones y cargas sociales	19	105.439	75.061
Total Pasivo Corriente		<u>2.880.008</u>	<u>2.804.574</u>
Total Pasivo		<u>10.288.941</u>	<u>8.730.793</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>22.076.096</u>	<u>18.726.939</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 08-11-2019
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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Aportes irrevocables	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)	1.244.097	2.706.424	-	13.452	53.553	5.343	169	5.091	-	2.961.935	6.990.064
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.593.688	5.593.688
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.593.688	5.593.688
Aumento de capital (Nota 20)	-	-	141.866	-	-	-	-	-	-	-	141.866
Reserva legal y especial (Nota 22)	-	-	-	-	-	-	69.881	-	2.041.953	(2.111.834)	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	-	55.736	-	-	55.736
Saldos al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)	1.244.097	2.706.424	141.866	13.452	53.553	5.343	70.050	60.827	2.041.953	6.443.789	12.781.354
	Capital	Ajuste al capital	Aportes irrevocables	Prima de emisión	Ajuste a la prima de emisión	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas (Nota 19)	Reserva especial (Nota 22)	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	1.375.089	2.787.945	-	13.452	53.553	5.420	81.177	65.961	2.956.856	2.656.693	9.996.146
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.181.650	1.181.650
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.181.650	1.181.650
Reserva legal y facultativa (Nota 22) (2)	-	-	-	-	-	2.520.058	136.635	-	-	(2.656.693)	-
Aportes de capital (Nota 20) (1)	463.200	134.099	-	-	-	-	-	-	-	-	597.299
Capitalización de reservas (Nota 20) (3)	2.792.499	164.357	-	-	-	-	-	-	(2.956.856)	-	-
Reserva por compensación a empleados	-	-	-	-	-	-	-	12.060	-	-	12.060
Saldos al 30 de septiembre de 2019 (No auditado)	4.630.788	3.086.401	-	13.452	53.553	2.525.478	217.812	78.021	-	1.181.650	11.787.155

- (1) Según Acta de reunión de socios de fecha 19 de febrero de 2019.
- (2) Según Acta de reunión de socios de fecha 11 de abril de 2019.
- (3) Según Acta de reunión de socios de fecha 30 de septiembre 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 08-11-2019
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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>
Actividades operativas			
Ganancia neta del período		1.181.650	5.593.688
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	530.608	2.095.484
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	Anexo B	5.720	3.323
Deudores incobrables	Anexo B	350	334
Ganancia neta de propiedades de inversión		(1.904.476)	(8.820.617)
Ingresos financieros	6	(56.353)	(126.468)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(1.605.022)	(680.787)
Costos financieros	7	2.365.142	2.107.486
Provisión de beneficios a empleados	19	18.854	40.926
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(538.042)	(492.860)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes		43.372	341.492
Pago de impuesto a las ganancias		-	(24.408)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		<u>41.803</u>	<u>37.593</u>
Actividades de inversión			
(Pagos) cobros netos de inversiones transitorias		(89.815)	1.024.166
Pagos por operaciones con derivados, neto	7	-	(303.613)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	12	(15.417)	(4.473)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(491)	(3.871)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(1.366.170)	(1.785.185)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		<u>(1.471.893)</u>	<u>(1.072.976)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		1.123.600	945.319
Obtención de préstamos con partes relacionadas	21.1	819.176	-
Pago de préstamos		(314.654)	(11.277)
Liberación (constitución) de depósito en garantía		113.826	(84.524)
Integración de aportes de capital	20	597.299	430.785
Pagos por arrendamientos		(4.587)	-
Pago de intereses y gastos de préstamos		(296.654)	(124.299)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación		<u>2.038.006</u>	<u>1.156.004</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		607.916	120.621
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		102.875	382.309
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(162.795)	(162.059)
Efectivo al 1 de enero	18	692.310	483.116
Efectivo al 30 de septiembre	18	<u>1.240.306</u>	<u>823.987</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 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 (“PLAII LLC”) y el restante 0,37% es propiedad de PLAII LLC (ver transferencia de cuotas en Nota 20). La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Plaza Cataluña 20, piso 9, Barcelona, España.

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central y Parque Ciudad. Todo ellos constan de naves alquilables por un total de 364.000 m² aproximadamente.

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 1.251.203. Al respecto, tal como se menciona en Nota 25 los cuotapartistas de la Sociedad han integrado a través de la emisión de obligaciones negociables por USD 5.000.000 el 11 de octubre de 2019, y con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad recibió un segundo desembolso de su financiamiento con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”, una agencia auto-sustentada del Gobierno de Estados Unidos de América) por USD 20.000.000 con un plazo de doce años con dos años de gracia.

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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 8 de noviembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

En la preparación de estos estados financieros condensados, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos 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 descripto 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.

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados al 30 de septiembre 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%.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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 37,70% y 32,41% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente.

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

Reexpresión del estado de situación financiera

- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.
- (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 período 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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.

Al 30 de septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del período comparativo), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
 - (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde la fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.2.2 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

	<u>9 meses</u>		<u>3 meses</u>	
	<u>01-01-2019</u> <u>al 30-09-2019</u>	<u>01-01-2018</u> <u>al 30-09-2018</u>	<u>01-07-2019</u> <u>al 30-09-2019</u>	<u>01-07-2018</u> <u>al 30-09-2018</u>
Ingresos por alquileres	744.208	461.503	266.040	193.440
Ingresos por servicios	156.795	114.180	48.225	42.619
Total ingresos por alquileres y servicios	<u>901.003</u>	<u>575.683</u>	<u>314.265</u>	<u>236.059</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
	al 30-09-2019	al 30-09-2018	al 30-09-2019	al 30-09-2018
Servicios administrativos, netos de costos	13.476	-	12.120	-
Multas y compensaciones comerciales	2.359	21	48	14
Diversos	403	1.151	230	985
Total otros ingresos operativos	16.238	1.172	12.398	999

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
	al 30-09-2019	al 30-09-2018	al 30-09-2019	al 30-09-2018
Diferencia de cambio, neta	65.340	102.078	51.718	56.531
Remuneraciones y cargas sociales	2.569	1.218	1.633	391
Otros impuestos	1.413	12.074	1.062	1.694
Consultoría y honorarios profesionales	545	-	235	-
Intereses	137	919	75	262
Diversos	4.495	2.123	2.921	343
Total otros gastos operativos	74.499	118.412	57.644	59.221

6. INGRESOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018
	al 30-09-2019	al 30-09-2018	al 30-09-2019	al 30-09-2018
Resultado por tenencia de bonos	31.621	30.059	7.728	28.786
Resultado por venta de bonos	16.346	95.894	7.726	684
Intereses ganados	8.386	515	4.631	-
Total ingresos financieros	56.353	126.468	20.085	29.470

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2019 al 30-09-2019	01-01-2018 al 30-09-2018	01-07-2019 al 30-09-2019	01-07-2018 al 30-09-2018
Diferencia de cambio, neta	1.505.379	1.256.378	1.191.217	582.065
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	568.459	314.621	154.809	161.334
Intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos	133.715	79.663	49.211	12.744
Resultado por derivados	-	303.613	-	-
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, neto	122.727	134.611	93.285	70.526
Honorarios profesionales	12.085	1.190	10.193	256
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 21)	12.581	-	10.970	-
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	4.678	15.332	4.678	2.016
Otros impuestos	1.669	323	545	69
Diversos	3.849	1.755	1.192	1.039
Total costos financieros	2.365.142	2.107.486	1.516.100	830.049

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	9 meses		3 meses	
	01-01-2019 al 30-09-2019	01-01-2018 al 30-09-2018	01-07-2019 al 30-09-2019	01-07-2018 al 30-09-2018
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(530.608)	(2.095.484)	(755.698)	(981.886)
Impuesto a las ganancias del periodo	(530.608)	(2.095.484)	(755.698)	(981.886)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2019 al 30-09-2019	01-01-2018 al 30-09-2018	01-07-2019 al 30-09-2019	01-07-2018 al 30-09-2018
Resultado antes de Impuestos	1.712.258	7.689.172	2.456.526	3.615.361
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	30%	30%	30%	30%
Impuesto a las ganancias	(513.677)	(2.306.752)	(736.958)	(1.084.608)
Ganancias no deducibles impositivamente	66.938	175.782	108.060	103.232
Ajuste por inflación impositivo	(334.819)	-	(334.818)	-
Efecto del cambio de la tasa del impuesto a las ganancias al momento del reverso de la partida	250.950	35.486	208.018	(510)
Cargo por impuesto a las ganancias del período	(530.608)	(2.095.484)	(755.698)	(981.886)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y el cargo a resultados para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido		Cargo a resultados ganancia / (pérdida) del período de 9 meses finalizado el	
	30-09-2019	31-12-2018	30-09-2019	30-09-2018
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(3.659.608)	(3.098.519)	(561.089)	(2.517.821)
Ajuste sobre la compra de propiedad de inversión	(14.571)	(20.063)	5.492	7.250
Ajuste por inflación impositivo	(186.010)	-	(186.010)	-
Gastos diferidos de préstamos	(16.863)	(13.146)	(3.717)	5.098
Quebrantos impositivos	560.081	403.270	156.811	369.708
Valor actual de instrumentos financieros	81.593	75.587	6.006	28.905
Pasivos con partes relacionadas	45.525	-	45.525	-
Compensación empleados	22.571	16.089	6.482	11.417
Diversos	104	211	(108)	(41)
Cargo por impuesto diferido			(530.608)	(2.095.484)
Pasivo neto por impuesto diferido	(3.167.178)	(2.636.571)		

La evolución del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre 2018
Al inicio del ejercicio	(2.636.571)	(1.429.533)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período/ejercicio	(530.608)	(1.207.038)
Al cierre del período/ ejercicio	(3.167.179)	(2.636.571)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

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):

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2015	15.655	2020
2016	22.498	2021
2017	62.379	2022
2018	1.055.458	2023
2019 ⁽¹⁾	1.084.334	2024
	<u>2.240.324</u>	

(1) Estimado por el período finalizado el 30 de septiembre de 2019.

Ajuste por inflación impositivo

La Ley 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- (c) que el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo, y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018, que se deba calcular en caso de verificarse los supuestos previstos en los acápites (a) y (b) precedentes, deberá imputarse un tercio en ese período fiscal y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Depósitos en garantía	193.951	172.777
Anticipos de alquiler	15.717	21.641
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(26.277)</u>	<u>(27.209)</u>
	<u>183.391</u>	<u>167.209</u>
Corriente		
Anticipos de alquiler	628	11.257
Depósitos en garantía	10.085	3.784
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(69)</u>	<u>(111)</u>
	<u>10.644</u>	<u>14.930</u>

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.

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	11.154.483	4.928.727
Transferencia desde obras en construcción	3.754.068	2.244.588
Gastos capitalizados	56.209	132.132
Ganancia por revalúo	1.407.752	3.849.036
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>16.372.512</u>	<u>11.154.483</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Pilar	3.812.055	3.784.209
Parque Esteban Echeverría	3.325.765	2.584.961
Parque Tortugas	3.125.467	2.077.790
Parque Mercado Central	2.812.926	-
Parque Pacheco	2.714.850	2.707.523
Parque Ciudad	581.449	-
Total	<u>16.372.512</u>	<u>11.154.483</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

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 los primeros nueve meses del año 2019 se finalizaron 21.600 m² alcanzando 27.700 m² del segundo depósito del Parque Tortugas, el cual fue transferido de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 126.698, que se estiman necesarios incurrir para su finalización. También se finalizaron 13.200 m² alcanzando 29.400 m² del segundo depósito del Parque Esteban Echeverría, el cual fue transferido de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neto de 23.036, que se estiman necesarios incurrir para su finalización.

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

Valores de mercado

	<u>Área construida (en m²)⁽¹⁾ al</u>		<u>Valor estimado por metro cuadrado (área construida)</u>			
			<u>30 de septiembre de 2019</u>		<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>30 de septiembre 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 Pilar	82.500	82.500	46,2	802,3	45,9	883,6
Parque Esteban Echeverría	70.000	56.800	47,8	830,7	46,8	901,3
Parque Tortugas	63.700	42.100	51,1	886,5	50,3	969,7
Parque Pacheco	59.000	59.000	46,0	799,0	45,9	884,0

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado y del Parque Ciudad se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.
- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado (WACC) de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento (“WACC”)
Parque logístico	Flujo de fondos descontado	12,07%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Tasa de descuento	+1%	-1%
2019	299.065	(284.149)

Mercado Central

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos con el Directorio de la CMCBA en los que se modificaron 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.

Durante el tercer trimestre de 2019 se finalizó la obra del primer y segundo depósito del Parque Mercado Central, transfiriéndose 74.727 m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 28.795, que se estima necesario incurrir para su finalización.

Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 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 por 78.000. La Sociedad se encuentra desarrollando en este predio un nuevo parque logístico denominado Parque Ciudad, con capacidad para una nave de aproximadamente 42.000 m².

Durante el tercer trimestre de 2019 se finalizaron parte de las obras del depósito de este parque, transfiriéndose 14.013 m² de dicha propiedad de inversión, de obra en construcción a obra terminada, con su correspondiente revaluación a valor de mercado, neta de 37.433, que se estima necesario incurrir para su finalización.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	3.538.799	2.337.350
Gastos capitalizados (costo de construcción)	1.768.589	3.056.560
Intereses capitalizados	111.312	43.576
Anticipos de obra	-	180.247
Transferencia hacia obras terminadas	(3.754.068)	(2.244.588)
Transferencia desde otros activos	(5.779)	20.884
Bajas (Nota 14.4)	(11.706)	-
Ganancia por revalúo	369.551	144.770
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>2.016.698</u>	<u>3.538.799</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Parque Tortugas	565.798	1.121.820
Parque Esteban Echeverría	247.287	534.332
Parque Tigre	-	13.760
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	813.085	1.669.912
Parque Ciudad	917.320	607.704
Parque Mercado Central	286.293	1.261.183
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	1.203.613	1.868.887
Total	<u>2.016.698</u>	<u>3.538.799</u>

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios

Al 30 de septiembre de 2019 el avance de obra de los restantes 14.300 m² en construcción del segundo depósito del Parque Tortugas poseen un avance de obra de aproximadamente 67%.

El terreno correspondiente al depósito en construcción del Parque Tortugas fue valuado utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones de propiedades comparables en esa área.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados

Ciudad

Al 30 de septiembre de 2019, el avance de obra de los restantes 28.000 m² en construcción, es del 87%.

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.829.462	2.111.773
Gastos capitalizados	-	12.918
Bajas (Nota 14.4)	(1.420.384)	-
Transferencia a propiedades de inversión en construcción	5.779	-
Intereses capitalizados	-	16.706
Ganancia por revalúo	127.173	688.065
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u><u>1.542.030</u></u>	<u><u>2.829.462</u></u>

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

	<u>Área terreno (m²) al</u>		<u>Valor estimado por m²</u>			
			<u>30 de septiembre de 2019</u>		<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>30 de septiembre 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 Tigre (a)	-	210.000	-	-	6,5	125,1
Parque Pacheco	94.978	94.978	6,9	119,2	6,5	125,1
Parque Pilar	112.055	112.055	3,5	61,2	3,3	64,1
Parque Esteban Echeverría	86.979	85.979	3,3	57,4	3,3	62,7
Parque Tortugas	28.824	28.824	7,2	125,1	6,8	131,5

(a) Ver Nota 14.4. (a)

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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			
	30 de septiembre de 2019		31 de diciembre de 2019	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pacheco	651.804	11.318	616.703	11.880
Parque Pilar	395.010	6.859	372.721	7.180
Parque Esteban Echeverría	287.489	4.992	279.697	5.388
Parque Tortugas	207.727	3.607	196.742	3.790
Parque Tigre (a)	-	-	1.363.599	26.268
	1.542.030	26.776	1.465.863	28.238

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.

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:

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Parque Pilar	4.207.065	4.156.048
Parque Esteban Echeverría	3.860.541	3.389.900
Parque Tortugas	3.871.184	3.365.907
Parque Pacheco	3.366.654	3.324.226
Parque Mercado Central (1)	3.081.770	1.208.033
Parque Ciudad (1)	1.463.356	441.564
Parque Tigre (a)	-	1.368.571
Subtotal	19.850.570	17.254.249
Anticipos de obra y otros gastos de capital	80.670	268.495
Total	19.931.240	17.522.744

(1) Parque sobre terrenos concesionados valuados a través de flujos de fondos descontados.

(a) Ver Nota 14.4. (a)

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 razonable de las propiedades de inversión clasificado en edificios, terrenos construidos/en construcción y terrenos para futuros desarrollos se desglosa a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Edificios sobre terrenos propios	11.170.309	10.304.535
Edificios sobre terrenos concesionados	4.545.126	1.649.599
Terrenos construidos y en construcción	2.593.105	2.470.653
Terrenos para futuros desarrollos	1.542.030	2.829.462
Anticipos de obra y otros gastos de capital	80.670	268.495
	<u>19.931.240</u>	<u>17.522.744</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 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	31,17 – 68,50	541 – 1.189
Parque Pacheco (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3,15 – 10,14	55 – 176
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	27,07 – 62,54	470 – 1.086
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	2,24 – 6,82	39 – 118
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	29,89 – 77,79	519 – 1.351
Parque Tortugas (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	3,31 – 10,64	57 – 185
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	38,18 – 56,75	663 – 986
Parque Esteban Echeverría (terrenos en construcción y para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	1,52 – 7,45	26 – 129
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	35,36 – 40,72	614- 707
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	41,58 – 46,94	722 - 815

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).

Flujos de fondos descontados

Flujo de fondos descontados basados en supuestos de valuación no observables.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.)

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

Precio por metro cuadrado observable por la totalidad de la propiedad.

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	4.499	-
Aumentos (1)	491	4.499
Amortización (Anexo B)	(653)	-
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>4.337</u>	<u>4.499</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	20.710	11.944
Aumentos	15.417	13.999
Valor residual de las bajas	-	(948)
Depreciación (Anexos A y B)	(5.067)	(4.285)
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>31.060</u>	<u>20.710</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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Impuesto al valor agregado	191.157	446.924
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.292	4.533
Crédito por impuesto a las ganancias	55.222	29.018
Valor actual créditos fiscales	<u>(146.190)</u>	<u>(274.823)</u>
	103.481	205.652
Corriente		
Impuesto al valor agregado	317.637	47.324
Otros diversos	6.823	10.020
Créditos por impuesto a los débitos y créditos bancarios	2	56
Valor actual créditos fiscales	<u>(118.414)</u>	<u>(21.000)</u>
	206.048	36.400

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 PASIVOS FINANCIEROS

14.1 Créditos por ventas

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	47.054	75.505
Previsión para deudores incobrables	<u>(673)</u>	<u>(1.061)</u>
	46.381	74.444

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No vencidas	14.412	58.887
Vencidas hasta 30 días	27.624	9.068
Vencidas entre 30-60 días	1.214	3.809
Vencidas entre 60-180 días	2.244	2.288
Vencidas entre 180-365 días	887	882
Vencidas a más de 365 días	673	571
	<u>47.054</u>	<u>75.505</u>
Previsión para deudores incobrables	(673)	(1.061)
	<u>46.381</u>	<u>74.444</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	(1.061)	(531)
Constitución de previsión para deudores incobrables (Anexo B)	(350)	(838)
Recupero de previsión	315	81
RECPAM	423	227
Saldo al cierre del período/ejercicio	<u>(673)</u>	<u>(1.061)</u>

14.2 Otros créditos y otros pasivos

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Activo		
Corriente		
Otros créditos		
Partes relacionadas (Nota 21)	25	34
	<u>25</u>	<u>34</u>
Pasivo		
Corriente		
Otros pasivos		
Partes relacionadas (Nota 21)	48	73
	<u>48</u>	<u>73</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3 Deudas financieras

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	1.306.501	1.660.002
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.3.1)	1.587.540	1.462.437
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.3.2)	1.105.170	-
Arrendamientos (Nota 23)	59.153	-
	<u>4.058.364</u>	<u>3.122.439</u>
Corriente		
Préstamos bancarios (Nota 14.3.1)	415.525	442.629
Obligaciones negociables públicas (Nota 14.3.3.1)	1.123.848	978.861
Obligaciones negociables privadas (Nota 14.3.3.2)	2.972	-
Arrendamientos (Nota 23)	7.986	-
	<u>1.550.331</u>	<u>1.421.490</u>

A continuación se detallan los vencimientos de deudas financieras:

<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
2019 (1)	1.251.696
2020	2.000.183
2021	411.198
2022	929.942
En adelante	1.081.064
	<u>5.674.083</u>

(1) Por el período de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2019.

14.3.1 Préstamos bancarios

	<u>Tasa de interés</u> <u>(anual)</u>	<u>TEI</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente					
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	Nov-22	1.314.189	1.676.583
Subtotal - No Corriente				<u>1.314.189</u>	<u>1.676.583</u>
Gastos diferidos de préstamos, neto				(7.688)	(16.581)
Total				<u>1.306.501</u>	<u>1.660.002</u>
Corriente					
Préstamo sindicado UVAs 49.002.179 (UVAs)	UVA + 7%	7,82%	Nov-22	404.366	419.146
Préstamos por descuentos de cheques de terceros				-	12.176
Subtotal - Corriente				<u>404.366</u>	<u>431.322</u>
Intereses a pagar				17.138	20.900
Gastos diferidos de préstamos, neto				(5.979)	(9.593)
Total				<u>415.525</u>	<u>442.629</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Préstamo Sindicado en Pesos Ajustables (UVAs)

El 9 de noviembre de 2017, la Sociedad celebró un contrato de préstamo por hasta 1.113.229 o el equivalente en pesos a USD 60.000.000 (el que fuera menor), con capital denominado en unidades de valor adquisitivo (“UVA”) actualizables por el coeficiente de estabilización de referencia (“CER”) – Ley 25.827 y con una tasa de interés del 7% anual. El sindicato de bancos fue liderado por Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. y Banco Santander Río S.A., y participaron Banco Itaú y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. El primer desembolso concurrente con la firma del contrato de préstamo ascendió a la suma de 530.109. El préstamo deberá ser pagado en cuotas trimestrales, según se describe en el párrafo siguiente, existiendo un período de gracia de 15 meses.

Con fechas 11 de julio y 13 de septiembre de 2018 la Sociedad recibió el segundo y tercer desembolso respectivamente, por un monto de 388.000 y de 195.120 en cada caso. Consecuentemente, la Sociedad recibió la totalidad de los fondos establecidos por el contrato de préstamo.

La amortización del capital es de la siguiente forma: i) cuotas 1 a 13, equivalentes cada una al 5% del capital, ii) cuotas 14 y 15, equivalentes cada una al 7,50% del capital, y iii) una última cuota equivalente al 20% del capital.

Los fondos obtenidos en el primer desembolso se aplicaron a la precancelación voluntaria del préstamo que la Sociedad poseía al momento del desembolso.

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 diciembre de 2018 se incluyeron 153.586 depositados en cuentas bancarias en el rubro “Depósitos en garantía” del activo corriente. Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha puesto en operación los mencionados depósitos cesando así el requerimiento del Fondo de Reserva.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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.

Con fecha 27 de junio de 2019, se firmó la cuarta modificación al contrato de Préstamo Sindicado. En virtud de la misma se realizaron los siguientes cambios: (i) se incorporaron nuevos índices financieros en línea con los del préstamo OPIC; (ii) se incorporó la figura de Préstamo Subordinado y se permitió considerarlos como aportes de capital a los efectos de la medición de índices; (iii) se autorizó el otorgamiento de una hipoteca en 2do grado sobre el parque de Pilar, y se asumió el compromiso de liberar la primera hipoteca sobre ese Parque junto con los flujos de alquiler cedidos en garantía del Préstamo Sindicado contra el primer desembolso de OPIC; (iv) se modificó la fecha de inicio de medición de ciertos índices financieros, sujeto en algún caso al cumplimiento por parte de la Sociedad de ciertos compromisos antes del 30 de septiembre de 2019; (v) se asumió un límite máximo de endeudamiento financiero de USD110.000.000 durante el 2020; y (vi) se asumió el compromiso de no realizar inversiones de capital que no respondan a contratos de alquiler, a menos que esas inversiones se realicen con fondos originados en aportes de capital o préstamos subordinados al Préstamo Sindicado que hayan ocurrido con posterioridad al 28 de junio de 2019. Como parte de las condiciones precedentes para el desembolso del préstamo OPIC, los Bancos liberaron la hipoteca sobre el Parque Pilar y los flujos cedidos de los clientes de ese parque.

El préstamo está garantizado por una hipoteca en primer grado sobre las siguientes propiedades de inversión: Parque Echeverría, 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". El tercer índice se calcula a partir del 30 de septiembre de 2019 y el cuarto índice se calcula desde el 31 de diciembre de 2019 sujeto a que se cumplan ciertas condiciones previas antes del 30 de septiembre de 2019.

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad está en cumplimiento de los requerimientos del préstamo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

14.3.3 Obligaciones negociables

14.3.3.1 Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de septiembre de 2019		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 1	USD	6,25%	6,97%	18-12-2020	27.063 ⁽¹⁾	1.558.531	3.247	(3.045)	1.558.733
Clase 2	ARS	UVA + 11%	12,65%	21-11-2020	69.005 ⁽²⁾	98.483	1.204	(417)	99.270
Clase 3	USD	10,25%	12,54%	21-11-2019	18.113 ⁽¹⁾	1.043.134	11.880	(1.629)	<u>1.053.385</u>
									<u>2.711.388</u>

(1) Miles de USD.

(2) Equivalente a 2.386.896 UVAs.

El 1 de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables (“ON”) por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad colocar diversas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación.

El 6 de diciembre de 2017, la CNV aprobó la emisión de las ON Clase 1, por un monto de hasta USD 30.000.000 con vencimiento a 36 meses a tasa fija. La Sociedad emitió estas ON el 18 de diciembre de 2017 por USD 27.062.528 con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y pago de capital al vencimiento. Los fondos provenientes de la emisión fueron destinados a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos.

El 15 de noviembre de 2018, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 2, por un monto de hasta 36.700 millones de UVAs (equivalente a ARS 1.000.000 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 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

14.3.3.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	30 de septiembre de 2019		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2030	20.000.000	1.151.800	2.972	(46.630)	1.108.142

La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”) una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés “Note Purchase Agreement” para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a OPIC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía (“BST”).

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% anual.

Los fondos resultantes del financiamiento serán destinados a financiar la construcción y expansión de parques logísticos de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad mantiene un depósito en garantía en una cuenta bancaria en el Banco First Republic por un monto de USD 710.000 (equivalente a 40.889). Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo no corriente.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC en dólares estadounidenses.

14.4 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Deudas por obras en construcción	328.846	427.288
Provisiones para gastos	32.041	13.222
Deudas comerciales	14.620	13.363
Deuda por compra de terreno (a)	-	828.819
	<u>375.507</u>	<u>1.282.692</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 julio 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 “Boleto de Compraventa”). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el “Pago Inicial”), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

En esta situación, la Sociedad ha resuelto el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión por la suma de 1.432.090 con el correspondiente pasivo. A la fecha de estos estados financieros el Pago Inicial está registrado en otros créditos no corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto con la penalidad y demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del período.

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	
	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros				
Otros créditos	25	34	25	34
Depósitos en garantía	40.889	153.586	40.889	153.586
Créditos por ventas	46.381	74.444	46.381	74.444
Inversiones transitorias	130.810	-	130.810	-
Efectivo (1)	1.240.306	692.310	1.240.306	692.310
Pasivos financieros				
Deudas financieras	5.608.695	4.543.929	5.238.186	3.199.747
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	375.507	1.282.692	375.507	1.282.692
Depósitos	177.690	149.352	177.690	149.352
Deudas con partes relacionadas	818.337	-	818.337	-
Otros pasivos	48	73	48	73

- (1) De los cuales 1.039.128 y 659.255 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre de 2019 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros créditos	25	-
Depósitos en garantía	40.889	-
Créditos por ventas	46.381	-
Inversiones transitorias	130.810	-
Efectivo	1.240.306	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	3.081.898	2.156.288
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	375.507	-
Depósitos en garantía	-	177.690
Deudas con partes relacionadas	818.337	-
Otros pasivos	48	-

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	34	-
Depósitos en garantía	153.586	-
Créditos por ventas	74.444	-
Efectivo	692.310	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	1.873.223	1.326.524
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.282.692	-
Depósitos	-	149.352
Otros pasivos	73	-

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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.

15. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
No corriente		
Gastos de alquiler a devengar	3.422	5.607
Diversos	332.862	2.559
	<u>336.284</u>	<u>8.166</u>
Corriente		
Gastos pagados por adelantado	1.660	4.449
Gastos de préstamos diferidos	-	2.582
Seguros a devengar	2.718	182
Gastos de alquiler a devengar	857	1.181
	<u>5.235</u>	<u>8.394</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. INVERSIONES TRANSITORIAS

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
LECER \$ Vto. 28-Nov-2019 y 26-Feb-2020	120.314	-
Fondo común de inversión Toronto Trust Renta Fija	10.494	-
Fondo común de inversión IAM ahorro pesos	2	-
Total	130.810	-

17. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Corriente		
Diversos	19.702	10.328
	19.702	10.328

18. EFECTIVO

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Efectivo en bancos	1.240.249	692.246
Efectivo en caja	57	64
	1.240.306	692.310

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Provisión bonus	22.605	19.063
Sueldos y cargas sociales a pagar	2.699	1.805
Provisión vacaciones	5.738	6.539
Compensación derechos de apreciación de acciones	74.397	47.654
	105.439	75.061

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

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 30 de septiembre 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.

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>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Al inicio del ejercicio	47.654	32.270
Activación en propiedades de inversión – en construcción	7.705	643
Cargos provenientes de pagos basados en acciones	13.432	12.227
Diferencia de cambio	22.667	24.367
RECPAM	(17.061)	(21.853)
Al cierre del período/ejercicio	<u><u>74.397</u></u>	<u><u>47.654</u></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 cuotapartes 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

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>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Al inicio del ejercicio	65.961	5.091
Constitución de reserva contra cargo proveniente de pagos basados en acciones	5.422	32.505
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	6.638	28.365
Al cierre del período/ejercicio	<u>78.021</u>	<u>65.961</u>

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

20. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	<u>30-09-2019</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>4.630.788</u>	<u>1.375.089</u>	<u>1.244.097</u>

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social emitido, suscripto e de la Sociedad asciende a 4.630.788 de los cuales 2.792.499 se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Público de Comercio.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. CAPITAL SOCIAL (Cont.)

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 134.099 al 30 de septiembre de 2019.

Con fecha 30 de septiembre 2019, los cuotapartistas de la Sociedad realizaron suscripciones de capital en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad que ascendió a 2.792.499, emitiéndose 2.792.498.724 cuotas de valor nominal 1. Dicha suscripción de capital fue integrada con los saldos acumulados de la Reserva Especial descrita en Nota 22 b). El ajuste de capital correspondiente al mencionado aporte asciende a 164.357 al 30 de septiembre de 2019.

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los períodos de seis meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente:

	<u>30 de septiembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Saldos		
Activo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	25	34
Total	25	34
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	48	73
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	805.422	-
Intereses a pagar por obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 21.1)	12.915	-
Total	818.385	73
	<u>01-01-2019</u> <u>al 30-09-2019</u>	<u>01-01-2018</u> <u>al 30-09-2018</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(12.581)	-
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(323)	(344)
	(12.904)	(344)

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

21.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.700.000	155.493	5.217	(162)	160.548
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2020	3.250.000	187.168	2.730	(162)	189.736
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2020	2.050.000	118.060	1.722	(162)	119.620
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2020	4.000.000	230.360	2.508	(239)	232.629
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2020	<u>2.000.000</u>	<u>115.180</u>	<u>738</u>	<u>(114)</u>	<u>115.804</u>
					14.000.000	806.261	12.915	(839)	818.337

Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las "Obligaciones Negociables"), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de USD 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

Con fecha 5 de agosto de 2019 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses).

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 y Serie Priv. 4 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de cierto acuerdo de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

21. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 5.000.000 (cinco millones de dólares estadounidenses).

21.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLALLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de septiembre 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.

21.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	<u>01-01-2019</u> <u>al 30-09-2019</u>	<u>01-01-2018</u> <u>al 30-09-2018</u>
Beneficios de corto plazo	45.647	38.689
Pagos basados en acciones	38.803	52.172
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	84.450	90.861

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

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 136.635 equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado a esa fecha.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS (Cont.)

b) Reserva especial - Resolución General N° 609/2012 de la CNV

De acuerdo a lo indicado por la Resolución General N° 609/2012 de la CNV, el ajuste inicial por la implementación de las NIIF, el cual se encuentra incluido en el saldo de resultados no asignados al 31 de diciembre de 2016, deberá ser asignado a una reserva especial. La reunión de Socios de fecha 17 de abril de 2018 que aprobó los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, constituyó dicha reserva especial, la que no puede desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los cuotapartistas de la Sociedad, pero sí para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados no asignados. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se capitalizó la totalidad del saldo de la mencionada reserva el cual ascendía a 2.792.499 (ver Nota 20).

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 30 de septiembre 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.

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 67.139 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre 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 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 14.3.3.1).
- la prenda de la totalidad de las cuotas partes de la Sociedad.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de ciertos contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte.

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con OPIC (mencionado en la Nota 14.3.3.2), la Sociedad creó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad en virtud de los contratos de arrendamiento de los cuales es actualmente parte correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el Banco First Republic.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. CONTEXTO ECONÓMICO Y EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Contexto económico

El domingo 11 de agosto de 2019 tuvo lugar en Argentina las Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO), como estadio previo a las elecciones generales a realizarse en el mes de octubre de 2019. Esta cuestión generó una baja significativa en los mercados de capitales durante el lunes 12 de agosto, una disminución significativa de la cotización de los títulos de deuda del gobierno argentino, un incremento del riesgo país y un aumento en la cotización oficial del dólar estadounidense.

Posteriormente, el 1 de septiembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 609/2019, mediante el cual se estableció, hasta el 31 de diciembre de 2019, una serie de restricciones al mercado de cambios.

Al respecto, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) dictó el 1 de septiembre de 2019 la Comunicación “A” 6770 que ordenó, entre otras medidas, las siguientes: i) se requiere autorización previa del BCRA para la constitución de activos externos por parte de las personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión, fideicomisos, entre otros, ii) se requiere autorización previa del BCRA para la constitución de activos externos y ayuda familiar y la concertación de garantías en operaciones de derivados, por parte de las personas humanas cuando superen los USD 10.000 en el mes calendario; iii) las nuevas deudas de carácter financiero con el exterior que se desembolsen a partir del 1 de septiembre de 2019, deberán ingresarse y liquidarse en el mercado de cambios. Deberá demostrarse el cumplimiento de este requisito a los fines de acceder al mercado de cambios para cancelar capital e intereses; iv) se requiere autorización previa del BCRA para la cancelación con una anticipación mayor a tres días hábiles servicios de capital e intereses de deudas financieras con el exterior y v) se requiere autorización previa del BCRA para el giro de utilidades y dividendos.

El 27 de octubre de 2019 se llevó a cabo la votación para la elección presidencial, que culminó con la derrota electoral del partido del gobierno nacional y la consagración de Alberto Fernandez como presidente de la Nación, quien asumirá en sus funciones el 10 de diciembre de 2019.

Con el resultado electoral ya definido, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6815 por la que impuso nuevas limitaciones a la compra de divisas con el objetivo de preservar sus reservas.

Otros eventos ocurridos con posterioridad al cierre del período

Tal como se menciona en Nota 21.1., con fecha 11 de octubre de 2019, la Sociedad emitió la sexta serie de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 5.000.000.

Tal como se menciona en Nota 14.3.3.2, con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. CONTEXTO ECONÓMICO Y EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO (Cont.)

Excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 30 de septiembre 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 08-11-2019
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 30 DE SEPTIEMBRE 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	3.472	2.684	-	6.156
Instalaciones	15.394	10.238	-	25.632
Equipos	4.800	1.690	-	6.490
Maquinarias y herramientas	5.432	805	-	6.237
Totales 30-09-2019	29.098	15.417	-	44.515
Totales 31-12-2018	21.919	13.999	(6.819)	29.098

Cuenta principal	2019					2018	
	Depreciaciones					Neto resultante	Neto resultante
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Bajas	Del período (Anexo B)	Al cierre del período/ ejercicio		
Mejoras de oficina	1.367	36 a 60	-	773	2.140	4.016	2.105
Instalaciones	3.712	60	-	1.956	5.668	19.964	11.682
Equipos	1.484	36	-	1.663	3.147	3.343	3.316
Maquinarias y herramientas	1.825	36 a 60	-	675	2.500	3.737	3.607
Totales 30-09-2019	8.388		-	5.067	13.455	31.060	
Totales 31-12-2018	9.975		(5.871)	4.285	8.389		20.710
Totales 30-09-2018	9.975		-	3.323	13.298		18.605

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 NUEVE Y TRES MESES
FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

Anexo B

Concepto	9 meses desde el 01-01 al 30-09				2018	
	2019			Total		Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración			
Sueldos y cargas sociales	16.283	7.560	73.183	97.026	117.255	
Electricidad, gas y comunicaciones	46.456	-	282	46.738	27.666	
Otros Impuestos y tasas	29.286	387	14.602	44.275	28.960	
Impuesto sobre ingresos brutos	-	36.863	-	36.863	25.468	
Gastos de mantenimiento	27.733	-	629	28.362	26.084	
Vigilancia y seguridad	26.322	-	-	26.322	23.702	
Honorarios	3.803	1.000	12.656	17.459	14.774	
Alquileres	5.049	-	3.970	9.019	5.634	
Seguros	6.536	-	-	6.536	3.948	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	2.512	-	2.555	5.067	3.323	
Promoción y publicidad	-	3.588	-	3.588	3.730	
Beneficios al personal	-	-	2.086	2.086	1.370	
Movilidad, viáticos y representación	-	-	1.841	1.841	2.555	
Gastos bancarios	-	-	924	924	990	
Responsabilidad social empresarial	-	655	-	655	727	
Amortización de activos intangibles	7	-	646	653	-	
Incobrables	-	350	-	350	334	
Diversos	750	992	1.687	3.429	3.137	
Total al 30-09-2019	164.737	51.395	115.061	331.193		
Total al 30-09-2018	118.990	35.606	135.061		289.657	

Concepto	3 meses desde el 01-07 al 30-09				2018	
	2019			Total		Total
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración			
Sueldos y cargas sociales	10.328	4.812	29.541	44.681	46.163	
Electricidad, gas y comunicaciones	16.597	-	146	16.743	10.125	
Otros Impuestos y tasas	9.251	113	4.231	13.595	9.670	
Impuesto sobre ingresos brutos	-	11.639	-	11.639	10.147	
Gastos de mantenimiento	8.876	-	287	9.163	10.419	
Vigilancia y seguridad	7.861	-	-	7.861	9.153	
Honorarios	1.144	397	5.122	6.663	4.119	
Alquileres	4.717	-	1.404	6.121	1.896	
Seguros	2.300	-	-	2.300	2.086	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	781	-	1.155	1.936	1.195	
Movilidad, viáticos y representación	-	-	921	921	1.368	
Beneficios al personal	-	-	757	757	354	
Promoción y publicidad	-	702	-	702	1.942	
Gastos bancarios	-	-	348	348	161	
Responsabilidad social empresarial	-	248	-	248	288	
Depreciación de activos intangibles	5	-	168	173	-	
Incobrables	-	-	-	-	189	
Diversos	213	309	509	1.031	732	
Total al 30-09-2019	62.073	18.220	44.589	124.882		
Total al 30-09-2018	43.726	14.318	51.963		110.007	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 30 DE SEPTIEMBRE 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
Activo				
Activo no corriente				
Depósitos en garantía	USD	710	57,59	40.889
Otros activos	USD	5.740	57,59	330.594
Total del activo no corriente		6.450		371.483
Activo corriente				
Efectivo	USD	18.044	57,59	1.039.128
Depósitos en garantía	USD	-	57,59	-
Otros activos	USD	7	57,59	420
Total del activo corriente		18.051		1.039.548
Total del activo		24.501		1.411.031
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD	47.114	57,59	2.713.303
Depósitos	USD	2.536	57,59	146.045
Total del pasivo no corriente		49.650		2.859.348
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD	18.376	57,59	1.058.261
Depósitos	USD	175	57,59	10.085
Remuneraciones y cargas sociales	USD	1.684	57,59	97.002
Otros pasivos	USD	14.224	57,59	819.176
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD	-	57,59	-
Total del pasivo corriente		34.459		1.984.524
Total del pasivo		84.109		4.843.872
Posición neta		(59.608)		(3.432.841)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2019.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 08-11-2019
 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 nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2019 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) Estados del Resultado Integral correspondiente a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y de 2018;
- (ii) Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018;
- (iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y de 2018;
- (iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondiente a los períodos de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018, y
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 8 de noviembre 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, 8 de noviembre de 2019.

Por la **Comisión Fiscalizadora**

Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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.

Obras finalizadas

Como se mencionará más adelante, se ha entregado (en dos etapas) aproximadamente 12.000 m² al Grupo Mirgor y aproximadamente 15.700 m² al Grupo Falabella (Sodimac) en el Parque Tortugas. Este espacio es parte del segundo depósito de 42.000 m² que la Sociedad viene desarrollando en dicho Parque y cuya finalización se estima para fines de 2019.

Asimismo, durante el tercer trimestre de 2019, la Sociedad ha finalizado la construcción de aproximadamente 14.000 m² en el Parque Ciudad. Este espacio es parte del depósito de 42.000 m² que la Sociedad viene desarrollando en dicho Parque y cuya finalización se estima para fines de 2019.

Durante el tercer trimestre de 2019, la Sociedad ha finalizado la construcción de la totalidad del depósito desarrollado en el Parque Mercado Central, entregado en dos etapas a Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), totalizando una superficie de aproximadamente 74.000 m²

Con estas entregas (y finalizaciones de obra), la Sociedad contará con aproximadamente 360.000 m² de superficie de depósito alquilable, además de los aproximadamente 41.000 m² aun en desarrollo y los aproximadamente 220.000 m² disponibles como Landbank (para mayores detalles, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa).

Landbanking – Tierras para futuros desarrollos

Parque Mercado Central

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos con el Directorio de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires en los que se modificaron 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 asumió la obligación de realizar ciertas inversiones y el pago de un canon mensual por la concesión de 345 para las etapas 2 y 3.

Parque Tigre

Con fecha 25 de julio de 2016 la Compañía celebró con ciertas personas físicas un Acuerdo de Compraventa por el cual se comprometió a adquirir, y los vendedores a vender, por un precio total de USD 23,1 millones, un inmueble consistente en aproximadamente 21 hectáreas, ubicadas en la localidad de Tigre. Dicho predio forma parte de un inmueble de superficie mayor, razón por la cual los vendedores se obligaron a obtener la subdivisión del inmueble, dentro de un plazo que no podía exceder de 3 años desde la fecha del pago de la porción inicial del precio de compra. Habiendo vencido el plazo de 3 años sin que los vendedores obtengan la finalización del trámite de subdivisión del inmueble, con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía ha comunicado a los vendedores su voluntad de declarar resuelto de puro derecho el Acuerdo de Compraventa.

Obras en construcción

Además de los depósitos que ya posee actualmente en alquiler en los Parques Pacheco, Pilar, Tortugas, Echeverría, Ciudad y Mercado Central la Sociedad continúa desarrollando su plan de inversiones. En este sentido, se destaca el desarrollo de obras en los siguientes Parques:

- Parque Tortugas: continúa el desarrollo del segundo depósito de 42.000 m². A la fecha aproximadamente 12.000 m² ya se encuentran en alquiler al Grupo Mirgor (Interclima) y aproximadamente 15.700 m² se encuentran en alquiler al Grupo Falabella (Sodimac) mientras que se avanza con el resto del depósito estimando finalizar las obras para fines del año 2019. El grado de avance sobre el total de la obra al 30 de septiembre de 2019 era del 67%.
- Parque Ciudad: continúa el desarrollo de una nave de 42.000 m². A la fecha aproximadamente 3.000 m² ya se encuentran en alquiler a DHL Supply Chain y aproximadamente 11.000 m² ya se encuentran en alquiler a DHL Global Forwarding, totalizando aproximadamente 14.000 m² entregados, mientras que se avanza con el resto del depósito estimando finalizar las obras para fines de 2019. El grado de avance sobre el total de la obra al 30 de septiembre de 2019 era del 87%.

Financiamiento

- OPIC: la Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”) una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés “Note Purchase Agreement” para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a OPIC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía (“BST”).

Con fecha 12 de septiembre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% fija anual.

Los fondos resultantes del financiamiento serán destinados a financiar la construcción y expansión de parques logísticos de la Sociedad.

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC en dólares estadounidenses.

- Préstamos con partes relacionadas: Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las “Obligaciones Negociables”), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de USD 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

Con fecha 5 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses).

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC (“PLA LLC”), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3, Serie Priv. 4 y Serie Priv. 5 fueron integradas en

efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de cierto acuerdo de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales.

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 5.000.000 (cinco millones de dólares estadounidenses), las cuales fueron integradas en efectivo.

Novedades comerciales

La Sociedad celebró los siguientes contratos comerciales durante los primeros 9 meses del ejercicio 2019:

- En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain para el Predio Ciudad por 3.100 m².
- En febrero y marzo de 2019 se entregaron 30.156 m² a Meli Log S.R.L (Mercado Libre) para el Parque Mercado Central extendiéndose a 38.214 m² a partir de Abril de 2019.
- En abril de 2019 se firmó un contrato de locación a 5 años para el Parque Ciudad con DHL Global Forwarding por aproximadamente 11.000 m².
- En mayo de 2019 se firmó un contrato de expansión con el Grupo Mirgor (Interclima) el cual aumentó la superficie alquilada en el predio Tortugas, bajo su contrato de locación vigente, en 5.942 m² llevando de esta manera la superficie total alquilada a 12.050 m².
- En septiembre de 2019 se entregaron 36.500 m² adicionales a Meli Log S.R.L (Mercado Libre) para el Parque Mercado Central.
- En septiembre de 2019 se firmó un contrato de locación a 10 años con Sodimac para el Parque Tortugas por 15.683 m².

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	30-09-2019	30-09-2018	Variación
Activo corriente	1.628.805	975.310	653.495
Activo no corriente	20.447.291	20.900.479	(453.188)
Total del activo	22.076.096	21.875.789	200.307
Pasivo corriente	2.880.008	1.895.468	984.540
Pasivo no corriente	7.408.933	7.198.967	209.966
Total del pasivo	10.288.941	9.094.435	1.194.506
Patrimonio Neto total	11.787.155	12.781.354	(994.199)

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 653 millones está dado principalmente por: mayor saldo de caja por 416 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 139 millones y mayor saldo de inversiones transitorias por 110 millones parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 8 millones y por menores saldos de créditos por ventas de 4 millones.

La disminución de 453 millones en el activo no corriente está dada por: el menor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 364 millones, la disminución de los depósitos en garantía por 95 millones y por menores créditos fiscales por 63 millones, parcialmente compensados con mayor saldo de otros activos por 51 millones e incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 18 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.194 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 1.894 millones (compuesto por mayor deuda por obligaciones negociables privadas con OPIC por 1.108 millones, mayor deuda por obligaciones negociables públicas por 1.002 millones y mayor deuda por arrendamientos por 67 millones compensada por menor deuda por préstamos bancarios por 283 millones), mayor saldo de otros pasivos por préstamos con partes relacionadas correspondientes a las obligaciones privadas 1 a 5 por 818 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 13 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 11 millones, parcialmente compensados con menores deudas comerciales por 1.136 millones generadas por la baja de la deuda por compra del terreno del Parque Tigre de acuerdo con la resolución del acuerdo de compraventa, menor saldo del impuesto diferido por 358 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 48 millones.

El patrimonio neto disminuyó en 994 millones por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: por el resultado negativo de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 4.636 millones (que incluye la capitalización de reserva especial con fecha 30 de septiembre de 2019), parcialmente compensado por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 3.625 millones y por la constitución de la reserva por compensación de empleados por 17 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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

Estructura de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparativa con el mismo período del año anterior (en miles de pesos):

	Por el período de nueve meses finalizado el		Variación
	30-09-2019	30-09-2018	
Ganancia operativa	2.416.025	8.989.403	(6.573.378)
RECPAM	1.605.022	680.787	924.235
Resultados financieros	(2.308.789)	(1.981.018)	(327.771)
Impuesto a las ganancias del período	(530.608)	(2.095.484)	1.564.876
Resultado neto del período – ganancia	1.181.650	5.593.688	(4.412.038)

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 disminuyó en 6.573 millones con respecto al mismo período del año anterior producto del menor resultado por revalúo de propiedades de inversión de 6.917 millones, mayores gastos de comercialización por 16 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por 280 millones menores gastos de administración y por menores ingresos y gastos operativos por 80 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 924 millones superior al mismo período del año anterior producto de una posición monetaria neta pasiva mayor entre septiembre de 2019 y septiembre de 2018 sumada a una mayor inflación entre ambos períodos.

La pérdida por resultados financieros se incrementó en 328 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 254 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 249 millones producto de una mayor posición neta de pasivos en dólares estadounidenses (pasó de 34 millones de dólares a 60 millones de dólares entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019) compensada por una menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense (pasó de 53% a 121% entre los períodos de 9 meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2019 respectivamente), mayores intereses sobre deudas por 67 millones, mayores honorarios profesionales por 11 millones, mayor pérdida de otros impuestos y diversos por 3 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 71 millones, parcialmente compensado por la ausencia de resultados por derivados en 2019 comparado con los 304 millones de pérdida en 2018, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 12 millones y menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 11 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

c) Estructura del flujo de efectivo por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparativa con el mismo período del año anterior (en miles de pesos):

	Por el período de nueve meses finalizado el		Variación
	30-09-2019	30-09-2018	
Fondos generados por las actividades operativas	41.803	37.593	4.210
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.471.893)	(1.072.976)	(398.917)
Fondos generados por las actividades de financiación	2.038.006	1.156.004	882.002
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	607.916	120.621	487.295

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 4 millones, principalmente explicada por: (i) la variación positiva de 324 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve 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) la mayor disminución de activos operativos por 45 millones (compuesto por mayor disminución de otros activos por 124 millones y menor aumento de otros créditos por 92 millones, parcialmente compensado por menor aumento de créditos por ventas por 133 millones y menor aumento de créditos fiscales por 38 millones), (iii) la disminución de pasivos operativos por 299 millones (compuesto por menor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 189 millones, menor variación del saldo de otros pasivos por 111 millones, menor incremento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 18 millones, y por una menor variación de remuneraciones y cargas sociales por 18 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de cargas fiscales por 37 y millones) y (iv) menor pago de impuesto a las ganancias por 24 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 399 millones explicado por: reducción en el origen de fondos por inversiones transitorias por 1.114, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 8 millones, parcialmente compensado con menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 419 millones y con menores pagos por operaciones con derivados por 304 millones en 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas aumentaron en 882 millones principalmente por mayores ingresos de fondos por préstamos por 997 millones, la liberación de depósitos en garantía por 198 millones (durante el período finalizado en septiembre de 2019 se produjo una liberación de 114 millones mientras que al mismo período de 2018 se había producido una constitución de 84 millones), y por mayores integraciones de capital por 167 millones, parcialmente compensados por mayores pagos aplicados al servicio de deuda por 303 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 172 millones, y por mayores pagos por arrendamientos por 5 millones (NIIF 16).

Índices:

	Por el período finalizado el	
	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,57	1,09
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,15	1,41
Activo no corriente/Total del Activo	0,93	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,11	0,57

(1) El pasivo corriente no incluye para el período finalizado el 30 de septiembre de 2018 la deuda por compra de terreno donde se iba a desarrollar el Parque Tigre.

III. Datos estadísticos:

Métricas Operativas	Al 30-09-2019
Total de hectáreas (1)	112.32
M ² de depósito alquilable	363,927
M ² de depósito en desarrollo	41,300
M ² de Landbank (1) (2)	221,961
Cantidad de localizaciones (1)	6
Cantidad de clientes (3)	17

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

(2) Expresado en m² desarrollables

(3) No incluye contratos firmados, cuyos espacios se encuentran actualmente en desarrollo

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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

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

Como se mencionó en el informe “Marketbeat de Industrias S1 2019” confeccionado por Cushman & Wakefield, a pesar del complejo contexto económico, el inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del primer semestre de 2019. 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 segundo semestre 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 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 está bien posicionada habiendo obtenido el financiamiento de OPIC, y manteniendo sus fuentes de financiamiento tradicionales (Bonos y Mercado de Capitales Nacionales) y contando con el respaldo de sus cuotapartistas que han provisto capital y financiamiento por USD 31 millones en lo que va del año.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de Noviembre 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 30 de septiembre 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	-	27.624	-	-	-	-
Entre 30-60 días	-	1.214	-	-	-	-
Entre 60-180 días	-	2.244	-	-	-	-
Entre 180-365 días	-	887	-	-	-	-
En más de 365 días	-	673	-	-	-	-
Previsión	-	(673)	-	-	-	-
Subtotal	<u>-</u>	<u>31.969</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25</u>
A vencer						
Hasta 30 días	-	14.412	920	1.816	-	-
Entre 30-60 días	45.882	-	2.554	1.763	-	-
Entre 60-180 días	84.928	-	1.310	50.452	-	-
Entre 180-365 días	-	-	451	152.017	-	-
En más de 365 días	-	-	336.284	103.481	40.889	-
Subtotal	<u>130.810</u>	<u>14.412</u>	<u>341.519</u>	<u>309.529</u>	<u>40.889</u>	<u>-</u>
Total	<u>130.810</u>	<u>46.381</u>	<u>341.519</u>	<u>309.529</u>	<u>40.889</u>	<u>25</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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 y deudas con partes relacionadas	Deudas comerciales y otras cuentas por pagar
Sin plazo	-	-	-	-	48	-
A vencer						
Hasta 30 días	99.989	-	10.215	2.699	-	375.507
Entre 30-60 días	17.542	508	-	-	-	-
Entre 60-180 días	118.906	10.016	-	102.740	-	-
Entre 180-365 días	1.313.894	120	9.487	-	818.337	-
En más de 365 días	4.058.364	183.391	-	-	-	-
Subtotal	5.608.695	194.035	19.702	105.439	818.337	375.507
Total	5.608.695	194.035	19.702	105.439	818.385	375.507

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

a. Créditos e inversiones

	30-09-2019		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	130.810	366.440	497.250
En moneda extranjera	-	371.903	371.903
Total	130.810	738.343	869.153

b. Deudas

	30-09-2019		
	Devengan interés	No devengan interés	Total
En moneda nacional	1.781.179	496.712	2.277.891
En moneda extranjera	4.590.740	253.132	4.843.872
Total	6.371.919	749.844	7.121.763

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

	30-09-2019
Saldos	
Activo Corriente	
Personal clave de la Sociedad	25
Total	25
Pasivo Corriente	
PLALLC	818.337
Personal clave de la Sociedad	48
Total	818.385

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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

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.

5. Al 30 de septiembre 2019 las deudas (netas) con síndicos ascienden a 39 y con gerentes ascienden a 9.
6. Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
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

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	56,49
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Tortugas	31,78
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Mercado Central	34,1
Todo riesgo operativo	ZURICH (ex QBE)	Ciudad	7,1
Responsabilidad civil Directores y Gerentes	La Meridional		10,0
Responsabilidad Civil	ZURICH (ex QBE)		2,0

9. Condiciones, circunstancias o plazos para la cesación de las restricciones a la distribución de los resultados no asignados, incluyendo las que se originan por la afectación de la reserva legal para absorber pérdidas finales y aún están pendientes de reintegro.

a. Reserva Legal

De acuerdo con 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 136.635 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. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se capitalizó la totalidad del saldo de la mencionada reserva que ascendió a 2.792.499.

10. Contingencias positivas y negativas: la Sociedad no tiene contingencias materiales al 30 de septiembre 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

13. Valores corrientes: fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes de 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 08-11-2019
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