

RESEÑA INFORMATIVA

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

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de *landbank* (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posee derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“*turn-key*”) con las principales constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautech, Tecnipisos, Caputo, entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a **adquirir** los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, **administrar** los servicios comunes de los parques logísticos (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, *facility management*, seguros, entre otras), y a **alquilar** espacio de depósito y/o centros de distribución triple A (que incluyen en algunos casos espacios de oficina) a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, *e-commerce* y operadores logísticos (“3PLs”) locales e internacionales.

Landbanking – Tierras para futuros desarrollos

Parque Mercado Central

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

Obras en construcción

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

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

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

Financiamiento

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

Novedades comerciales

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

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

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Índices:

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

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

III. Datos estadísticos:

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

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

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

(3) Expresado en m² desarrollables

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

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

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

En línea con este contexto, y teniendo en cuenta que se trata de un mercado con visión a largo plazo, la Sociedad continúa llevando a cabo su plan de inversión que incluye la finalización de las obras actualmente en curso en sus Parques ubicados en Echeverría, Mercado Central, Tortugas y Ciudad. Y continuará entregando los depósitos según se acordó en los diferentes contratos firmados con nuevos clientes.

Asimismo, la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para poder afianzar su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística.

Desde el punto de vista comercial, la Sociedad seguirá trabajando en la expansión de su *pipeline* de clientes / obras para colocar los metros adicionales de depósito que están en desarrollo y aún no tienen un cliente identificado.

En términos de financiamiento, la Sociedad podrá volver a acceder, luego de las emisiones realizadas en noviembre de 2018, al mercado de capital de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables y cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión. Asimismo, el 9 de mayo de 2019, OPIC y la Sociedad firmaron ante el Ministro de Relaciones Exteriores de la República Argentina y ante el Embajador de los Estados Unidos en Argentina, un documento donde se dejó constancia de la aprobación por parte del Comité de Inversiones de OPIC al otorgamiento un Préstamo por US\$45.000.000 para expandir las inversiones de la Sociedad en Argentina. La Sociedad espera firmar la Carta Compromiso para dicho préstamo a mediados de mayo de 2019.

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