

RESEÑA INFORMATIVA POR LOS PERÍODOS INTERMEDIOS FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020, 2019 Y 2018.

I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer trimestre del año 2020:

- El 30 de enero de 2020 se firmó un contrato de locación a 10 años con OCASA para el Predio Ciudad por 27.382 m². Con este cliente, Plaza ocupó la totalidad de la nave desarrollada en dicho Predio.

La Compañía se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída esperada en el nivel de actividad general del año 2020 provocado como consecuencia de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional en respuesta al COVID-19. Las medidas que comenzaron el 20 de marzo de 2020, y que continúan a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Condensados, afectaron levemente la operación de los Parques, debido a que el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio de la cuarentena obligatoria. Con el correr de las semanas, la totalidad de los clientes de la Compañía han vuelto a operar de manera completa (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

Durante el transcurso del primer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad ha entregado los siguientes depósitos:

- Ciudad: con fecha 31 de enero de 2020, OCASA ha tomado posesión del espacio ocupado en dicho Predio

La Sociedad se encuentra finalizando su actual Plan de inversión. Una vez finalizado, contará con 405.247 m² de superficie de depósito alquilable (en la actualidad se componen de 392.625 m² finalizados, y 12.622 m² aun en desarrollo) y los 221.708 m² disponibles como Landbank (para mayores detalles, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La finalización de dicho Plan de Inversión se encontró levemente afectada como consecuencia del COVID-19 (ya que solamente restaba desarrollar una cantidad relativamente baja de metros cuadrados).

Financiamiento

U.S Development Finance Corporation (“DFC” previamente Overseas Private Investment Corporation “OPIC¹”)

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 veinte millones de dólares estadounidenses (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 interés de la primera serie de obligaciones negociables es del 5,16% fija anual.

Los fondos resultantes del financiamiento fueron 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 veinte millones de dólares estadounidenses (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. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables es del 5,22% fija anual.

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 dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil (USD 2.050.000).

¹ Durante el año 2019, el gobierno de USA inició un proceso para reconvertir la Agencia de OPIC en una entidad con un mayor enfoque en cuestiones de desarrollo. Esto es efectivo a partir del 1 de enero de 2020, fecha a partir de la cual OPIC pasó a llamarse U.S. International Development Finance Corporation “DFC”.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

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 cuatro millones de dólares estadounidenses (USD 4.000.000) y dos millones de dólares estadounidenses (USD 2.000.000) respectivamente ampliable hasta la suma de once millones de dólares estadounidenses (USD 11.000.000).

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 cinco millones de dólares estadounidenses (USD 5.000.000), las cuales fueron integradas en efectivo.

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. La tasa de interés de todas las Obligaciones Privadas es 7% fija anual.

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de ciertos acuerdos 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 y bajo el NPA suscripto con OPIC de fecha 22 de agosto de 2019

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por cinco millones de dólares estadounidenses (USD 5.000.000) en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables es del 4,51% fija anual.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Activo corriente	1.295.724	895.778	1.675.183
Activo no corriente	22.577.787	23.059.032	12.985.255
Total del activo	23.873.511	23.954.810	14.660.438
Pasivo corriente	3.462.058	3.361.385	1.378.084
Pasivo no corriente	7.599.936	7.226.521	4.579.232
Total del pasivo	11.061.994	10.587.906	5.957.316
Patrimonio neto total	12.811.517	13.366.904	8.703.122

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto al mismo período del año 2019 por 400 millones está dada principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 662 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 172 millones (125 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 5 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en efectivo por 178 millones, disminución en 177 millones del depósito en garantía (68 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente), menor saldo en créditos por ventas de 84 millones.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 779 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 829 millones, menores saldos de caja por 247 millones, menor saldo de créditos fiscales por 14 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de depósito en garantía por 177 millones (90 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 131 millones e incremento en otros activos por 3 millones.

La disminución de 481 millones del activo no corriente del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 respecto al mismo período del año 2019 anterior está dada principalmente por: una disminución de 902 millones de las propiedades de inversión, un menor crédito fiscal por 125 millones, compensado parcialmente por un incremento en otros activos de 431 millones, mayor saldo en depósitos en garantía por 68 millones, además de un incremento de 47 millones en propiedad, planta y equipo.

El incremento de 10.074 millones en el activo no corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 está dado por el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 10.140 millones, aumento de créditos fiscales por 101 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 12 millones, activos intangibles por 6 millones, parcialmente compensados con la disminución de otros activos por 95 millones, y la disminución del depósito en garantía por 90 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-03-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha de año anterior por 474 millones está dado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.281 millones, mayores deudas financieras por 528 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 46 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 16 millones de pesos, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 2 millones y cargas fiscales por 1 millón, compensado parcialmente por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas en 1.400 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 4.630 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 2.854, mayor saldo del impuesto diferido por 1.446 millones, mayores deudas comerciales por 266 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 46 millones, parcialmente compensados por un menor saldo de cargas fiscales por 34 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 555 millones con respecto al mismo período del año anterior está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2019 al 31 de marzo de 2020 en 3.772 millones, compensado parcialmente con un incremento en la reserva facultativa de 3.034 millones, en la reserva legal de 165 millones y en otras reservas por 18 millones.

Para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, el patrimonio neto se incrementó en 4.664 millones por los siguientes cambios cuantitativos entre los períodos 2019 y 2018, a saber: por el resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al el 31 de marzo de 2019 por 3.645 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 976 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 43 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los períodos anteriores de 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el		
	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(241.910)	835.705	483.657
RECPAM	435.772	646.201	103.071
Resultados financieros	(613.317)	(716.356)	(168.642)
Impuesto a las ganancias del período	85.415	(162.297)	(169.907)
Resultado neto del período			
- (Pérdida)/ Ganancia	(334.040)	603.253	248.179

El resultado operativo del período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 1.078 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.248 millones, parcialmente compensado por mayores

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

ingresos por 135 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos por 35 millones.

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 352 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto del incremento en los ingresos por 148 millones, mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 226 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y gastos operativos por 22 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 210 millones inferior al mismo período del año anterior.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 543 millones superior al mismo período del año 2018.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el período anterior disminuyó 103 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 162 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 48 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamos en UVAs en 43 millones y una ganancia por recompra de ON Clase I por 26 millones, compensado parcialmente por una mayor pérdida por venta de bonos por 115 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 40 millones, una pérdida de 21 millones por intereses por préstamos con partes relacionadas.

La pérdida por resultados financieros al 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018 aumentó 548 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 343 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 138 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 64 millones, mayores intereses sobre préstamos por 7 millones, menor ganancia por 6 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, parcialmente compensado con menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 1 millón.

El resultado por impuesto a las ganancias disminuyó en 248 millones como consecuencia pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del 2018 disminuyó 8 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de tres meses finalizado el		
	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Fondos generados por las actividades operativas	378.448	90.469	386
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(33.136)	(1.048.281)	(390.474)
Fondos (aplicados a) / generados en las actividades de financiación	(223.401)	491.491	411.110
Total de fondos generados / (aplicados) durante el período	121.911	(466.321)	21.022

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020 comparado con el mismo período del año 2019 presentan un incremento de 288 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 154 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) un incremento en los activos operativos por 191 millones (compuesto por un incremento de 168 millones de créditos fiscales y 47 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 24 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 57 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 37 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 10 millones, menor saldo de depósitos, menor saldo en anticipos de clientes por 9 millones y disminución de 1 millón en cargas fiscales).

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 2018 presentan un aumento de 90 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 117 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 28 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 28 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 22 millones, parcialmente compensado por una menor variación del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 19 millones y menor variación de cargas fiscales por 3 millones), y, (iii) parcialmente compensado con el aumento de activos operativos por 55 millones (compuesto por mayor aumento de: créditos por ventas por 71 millones, otros créditos por 22 millones y créditos fiscales por 15 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por 53 millones).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

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

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el período anterior presenta un incremento de 1.015 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 823 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 207 millones, compensados parcialmente por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 15 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 2018 presentan un incremento de 658 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 387 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 52 millones, mientras que al 31 de marzo de 2019 se habían recibido cobros por 335 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 264 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 6 millones y mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 1 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación disminuyeron en 715 millones por el período finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 720 millones, pagos de arrendamientos por 4 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 8 millones y liberación de depósito en garantía por 1 millón.

En lo que respecta a las actividades de financiación, por el período finalizado el 31 de marzo de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, los fondos generados por éstas aumentaron en 80 millones principalmente por las mayores integraciones de capital por 261 millones, la liberación de depósitos en garantía por 12 millones parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 123 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 58 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 12 millones.

d) Índices comparativos con el ejercicio anterior:

	Por el período de tres meses finalizado el		
	31-03-2020	31-03-2019	31-03-2018
Activo corriente/Pasivo corriente(1)	0,37	0,38	0,49
Patrimonio neto total/Pasivo total	2,97	1,26	1,46
Activo no corriente/Total del Activo	0,95	0,96	0,89
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	-0,03	0,05	0,03

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
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

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-03-2020
Total de hectáreas (1)	112,76
M ² de depósito alquilable	392.000
M ² de depósito en desarrollo	12.600
M ² de Landbank (1) (2)	221.708
Cantidad de localizaciones (1)	6
Cantidad de clientes	19

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

(2) Expresado en m² desarrollables

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-05-2020
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

Durante el primer trimestre de 2020, la propagación del COVID ha impactado a un gran número de países con un importante nivel de gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a COVID-19 una pandemia mundial. El Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020, que fue prorrogada sucesivamente hasta el 24 de mayo de 2020, inclusive, con el fin de prevenir la circulación y el contagio del virus COVID-19. La Gerencia de la Sociedad ha tomado medidas con el objetivo de asegurar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones, y preservar su situación financiera.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Condensados, no es posible prever el impacto ni la duración de dicha situación de volatilidad e incertidumbre, ni el efecto que las medidas adoptadas y aquellas que puedan ser adoptadas en el futuro puedan tener, pero podrían afectar negativamente a los resultados, situación financiera y flujos de fondos de la Sociedad.

En línea con, y pese a, este contexto y teniendo en cuenta que se trata de un negocio con visión a largo plazo, la Sociedad continúa, llevando a cabo (si bien pausado brevemente) su plan de inversión que incluye la finalización de las obras actualmente en curso en su Predio ubicado en Tortugas. 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.

El año 2020 arrancó marcado por una importante entrega comercial a OCASA en el Predio Ciudad. Pese al actual contexto desencadenado por el COVID-19, las perspectivas comerciales de la Sociedad están marcadas por continuar trabajando en la expansión de su pipeline de clientes / obras para colocar los metros adicionales de depósito que están en desarrollo y que aún no tienen un cliente identificado. En términos de la operación de los Parques, con el correr de las semanas luego de la instauración de las medidas de aislamiento social y preventivo obligatorio, la totalidad de los clientes de la Compañía han vuelto a operar de manera completa (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

En términos de financiamiento, la Sociedad podrá acceder al mercado de capital de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables a la vez que cuenta con el respaldo de sus socios para acompañar sus planes de expansión. A su vez, ha obtenido recientemente el último tramo del financiamiento por USD 5.000.000 por parte de DFC.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de mayo de 2020.