

RESEÑA INFORMATIVA POR LOS PERÍODOS INTERMEDIOS FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018.

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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 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 empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautech, Tecnipisos, Caputo, entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir o concesionar 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 otros), y a alquilar espacio de almacenamiento 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”) nacionales e internacionales.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 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. El cliente ha tomado posesión inmediata del espacio, completando junto con los demás inquilinos del Predio la totalidad de la nave allí desarrollada.
- El 6 de mayo de 2020 se firmó una extensión del contrato de locación con Bridgestone por 2 años adicionales una vez finalizado el contrato vigente.
- El 17 de julio de 2020 se firmó una extensión del contrato de locación con Expreso Cargo por 1 año adicional una vez finalizado el contrato vigente.

La Sociedad se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída en el nivel de actividad general del año 2020 provocado como consecuencia de las medidas tomadas (entre las que se destaca la cuarentena o “Aislamiento Social Preventivo Obligatorio” (ASPO) por el Gobierno Nacional en respuesta a la Pandemia de 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 moderadamente la operación de los Parques, debido a que el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio de la cuarentena obligatoria y a que algo más de la mitad de nuestra superficie en alquiler está bajo contratos de locación con clientes que operan en industrias que son consideradas esenciales. A la fecha de emisión de estos Estados Financieros Condensados de período intermedio, la totalidad de los clientes de la Sociedad se encuentran operando en nuestros Parques (con diferentes volúmenes o niveles de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican).

La Sociedad está próxima a finalizar el Plan de inversión que comenzó en 2016. Una vez finalizado, contará con aproximadamente 404.600 m² de superficie de depósito alquilable (en la actualidad se

Plaza Logística S.R.L.

componen de 392.000 m² finalizados, y 12.600 m² aún en desarrollo) y con 221.708 m² disponibles como Landbank (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La finalización de dicho Plan de Inversión se encuentra levemente afectado como consecuencia del COVID-19 (ya que solamente falta completar el desarrollo de una cantidad relativamente baja de metros cuadrados para los cuales la Sociedad no tiene un compromiso de entrega ni penalidades asociadas por demora).

Financiamiento

U.S. International Development Finance Corporation (“DFC” previamente Overseas Private Investment Corporation “OPIC”¹)

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) a ser emitidas 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 (el “Acuerdo de Suscripción”) 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 realizada por Plaza Logística, como emisora de las obligaciones negociables, a OPIC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A. (“BST”), en su carácter de agente de registro y garantía.

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

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 (doce años). 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 nominal anual.

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 nominal anual.

¹ Durante el año 2019, el gobierno de los Estados Unidos de América inició un proceso para reconvertir la Agencia de OPIC en una entidad con un mayor enfoque en cuestiones de desarrollo. Esto se hizo 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 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 nominal anual.

El 16 de julio de 2020, la Sociedad canceló anticipada y voluntariamente el monto total del capital del préstamo Sindicado en UVAS, los intereses devengados y no cancelados a dicha fecha más una comisión de precancelación de 1,25% del monto cancelado, con fondos provenientes de la emisión de una nueva Obligación Negociable Clase 4. La cancelación liberó las garantías del préstamo Sindicado, que incluían entre otras, la prenda sobre las cuotas partes de la Sociedad, cesiones de ingresos a un fideicomiso en garantía, e hipotecas sobre los Parques Pacheco, Tortugas y Esteban Echeverría.

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).

Con fechas 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 fue 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 nominal 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 (ya cancelado) contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales y bajo el Acuerdo de Suscripción.

Mercado de Capitales

El 7 de julio de 2020, la Sociedad procedió a colocar bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 130.000.000 la Obligación Negociable Clase 4, por un monto de hasta 41.704.442 millones de UVAs (equivalente a 2.300.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija. La Sociedad finalmente emitió estas ON el 14 de julio de 2020 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) Obligación Negociable Clase 4 por 2.150.000.000 (dos mil ciento cincuenta millones de pesos, equivalente a 38.984.587 de UVAs) con una tasa fija del 4,49% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 14 de julio de 2022 (2 años de plazo). Los fondos provenientes de la emisión fueron destinados a (i) cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado mencionado en Nota 14.3.1 de los estados financieros condensados de periodo intermedio que acompañan esta Reseña; (ii) a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos; (iii) adquirir fondos de comercio situados en el país; (iv) integrar capital de trabajo en el país; (v) integrar aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad; y (vi) a adquirir participaciones sociales y/o financiar el giro comercial de nuestro negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

El 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina (el "BCRA") dictó la comunicación "A" 7106, que establece que quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020). Las ON Clase 1 tienen su único vencimiento de capital el 18 de diciembre de 2020 y por lo tanto están comprendidas entre las obligaciones negociables afectadas por la Comunicación "A" 7106. La Sociedad presentó el plan de refinanciación en tiempo y forma ante el BCRA y espera dar cumplimiento a sus obligaciones bajo la ON Clase 1 y la normativa aplicable.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con relación a los contratos y novedades comerciales con posterioridad al período finalizado el 30 de septiembre de 2020:

- El 29 de octubre de 2020 se firmó una extensión del contrato de locación con Tasa Logística por 3 años adicionales una vez finalizado el contrato vigente.

Con relación a la adquisición o concesión de terrenos con posterioridad al período finalizado el 30 de septiembre de 2020:

Plaza Logística S.R.L.

- El 24 de septiembre de 2020, Plaza participó en un proceso de subasta pública para la concesión y uso de los espacios sitios bajo la autopista 25 de Mayo siendo ganadora del espacio ubicado en Maza y dicha autopista por un plazo de 30 años. El 9 de octubre de 2020, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Bienes y Concesiones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre la adjudicación del predio. En dicho predio se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de septiembre de 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de septiembre de 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Activo corriente | 2.625.633 | 2.225.286 | 1.332.473 |
| Activo no corriente | 25.649.258 | 27.935.232 | 28.554.385 |
| Total del activo | 28.274.891 | 30.160.518 | 29.886.858 |
| Pasivo corriente | 3.400.795 | 3.934.687 | 2.589.603 |
| Pasivo no corriente | 10.026.182 | 10.122.137 | 9.835.281 |
| Total del pasivo | 13.426.977 | 14.056.824 | 12.424.884 |
| Patrimonio neto total | 14.847.914 | 16.103.694 | 17.461.974 |

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 por 400 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.580 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 83 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 42 millones, mayor saldo en otros activos por 10 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 1.315 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 893 millones está dado principalmente por: mayor saldo de efectivo y equivalentes por 569 millones, mayores créditos fiscales por 190 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 151 millones, parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 11 millones y de créditos por ventas de 6 millones.

La disminución de 2.286 millones del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 está dada principalmente por: una disminución de 2.279 millones de las propiedades de inversión, menores créditos fiscales por 124 millones, parcialmente compensado por incremento de 43 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 40 millones y mayores saldos de depósito en garantía por 34 millones.

La disminución de 619 millones en el activo no corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 está dada por el menor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 497 millones, disminución de depósitos en garantía por 129 millones, disminución de créditos fiscales por 86 millones, parcialmente compensado por incremento de otros activos por 68 millones y por un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 25 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a la misma fecha del año 2019 por 630 millones está dado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas en

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

458, por la disminución en deudas financieras por 285 millones, menor saldo de impuesto diferido por 308 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 86 millones, menor saldo de cargas fiscales por 14 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 510 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 11 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 1.632 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 2.588 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.118 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 18 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 15 millones, parcialmente compensado por menores deudas comerciales por 1.552 millones, menor saldo del impuesto diferido por 489 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 66 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 1.256 millones con respecto a la misma fecha del año 2019, el cual está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 1.242 millones y el incremento en otras reservas de 14 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 393 millones y la reserva legal en 21 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 1.247 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2019 disminuyó 1.358 millones en comparación con la misma fecha del año 2018, como consecuencia de los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 872 millones, mayores aportes de capital por 463 millones y la constitución de otras reservas por 23 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 3.443 millones y la reserva legal en 202 millones y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones y la capitalización de aportes irrevocables por 131 millones cuyo ajuste al capital ascendía 118 millones.

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

| | Por el período de nueve meses finalizado el | | |
|--------------------------------------|---|------------------|------------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
| Ganancia operativa | 565.838 | 3.390.056 | 12.420.842 |
| RECPAM | 1.286.764 | 2.192.793 | 930.096 |
| Resultados financieros | (1.837.542) | (3.243.549) | (2.845.938) |
| Impuesto a las ganancias del período | (83.583) | (724.920) | (2.862.865) |
| Resultado neto del período | | | |
| – (Pérdida) Ganancia | (68.523) | 1.614.380 | 7.642.135 |

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 2.824 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.250 millones, mayores costos de servicios por 70 millones, mayores gastos de comercialización por 17 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 14 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 468 millones y por menores gastos de administración por 60 millones.

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se vio disminuida en 9.031 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de menor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 9.449 millones, mayores costos de servicios por 53 millones, mayores gastos de comercialización por 17 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por 444 millones, mayores ingresos operativos netos por 32 millones y menores gastos de administración por 12 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 906 millones inferior al mismo período del año anterior.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 1.263 millones superior al mismo periodo del año 2018.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el período anterior disminuyó 1.406 millones principalmente como consecuencia de menor pérdida por diferencia de cambio por 968 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 276 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 270 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 6 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 2 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 117 millones, mayor ganancia por intereses por 25 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 20 millones, parcialmente compensado por mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 127 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 120 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 20 millones y mayor pérdida por derivados por 11 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018 se incrementó 398 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 347 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 290 millones, mayores intereses sobre préstamos por 74 millones, mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 20 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 17 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 107 millones parcialmente compensado por menor pérdida por 415 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 16 millones, menores costos por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 15 millones y mayor ganancia por intereses por 11 millones.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período de 2019 disminuyó en 641 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 respecto del mismo período del 2018 disminuyó 2.138 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

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

| | Por el período de nueve meses finalizado el | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
| Fondos generados por las actividades operativas | 1.270.159 | 57.109 | 51.360 |
| Fondos aplicados a las actividades de inversión | (846.564) | (2.010.908) | (1.465.908) |
| Fondos (aplicados a) / generados en las actividades de financiación | (43.208) | 2.784.338 | 1.579.342 |
| Total de fondos generados durante el período | 380.387 | 830.539 | 164.794 |

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año 2019 presentan un incremento de 1.213 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 395 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) un incremento en los activos operativos por 867 millones (compuesto por un mayor incremento de otros créditos por 530 millones y por un mayor incremento de 420 millones de créditos fiscales, compensado por una disminución de 83 millones en créditos por ventas), (iii) la disminución de pasivos operativos por 49 millones (compuesto por la disminución de remuneraciones y cargas sociales por 96 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 92 millones, disminución de 22 millón en cargas fiscales, parcialmente compensado por mayor saldo de otros pasivos por 152 millones y por el incremento de depósitos y anticipos de clientes por 9 millones).

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 2018 presentan una disminución de 6 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 392 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) una disminución de activos operativos por 62 millones (compuesto por mayor disminución de otros créditos por 170 millones y de otros activos por 126 millones parcialmente compensados por el incremento de créditos por ventas por 182 millones, y créditos fiscales por 52 millones,), (iii) disminución de pasivos operativos por 357 millones (compuesto por menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 258 millones, menor saldo de otros pasivos por 151 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 25 millones, parcialmente

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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.

compensado por el incremento de 51 millones en cargas fiscales y de 26 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar), (iv) pago de impuesto a las ganancias por 33 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el período anterior presenta una disminución de 1.164 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.543 millones, compensado por menores cobros por inversiones transitorias por 356 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 12 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 11 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 2018 presentan un incremento de 545 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 1.516 millones (durante el periodo finalizado en septiembre de 2019 se pagaron 0,1 millones, mientras que para los nueve meses al 30 de septiembre de 2018 se habían recibido cobros por 1.516,1 millones), mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 16 millones, compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 572 millones y menores pagos por operaciones con derivados por 415 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación se incrementaron en 2.828 millones por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 2.000 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.119 millones, disminución de integraciones de capital por 816 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por 1.107 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año 2018, los fondos procedentes por éstas aumentaron en 1.205 millones principalmente por mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.119 millones, la liberación de depósitos en garantía por 271 millones, las mayores integraciones de capital por 227 millones, mayores fondos provenientes de obtención de préstamos por 243 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 414 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 235 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 6 millones.

d) Índices comparativos con periodos anteriores:

| | Por el período de nueve meses finalizado el | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | 30-09-2020 | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
| Activo corriente/Pasivo corriente(1) | 0,77 | 0,57 | 1,09 |
| Patrimonio neto total/Pasivo total | 1,11 | 1,15 | 1,41 |
| Activo no corriente/Total del Activo | 0,91 | 0,93 | 0,96 |
| Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio | -0,005 | 0,08 | 0,46 |

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 30-09-2018.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 30-09-2020 |
|--|----------------------|
| Total de hectáreas | 112,76 |
| M ² de depósito alquilable | 392.000 |
| M ² de depósito en desarrollo | 12.622 |
| M ² de Landbank (1) | 221.708 |
| Cantidad de localizaciones | 6 |
| Cantidad de clientes | 16 |

(1) Expresado en m² desarrollables

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-11-2020
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 período finalizado el 30 de septiembre de 2020, la propagación del COVID-19 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. Desde entonces los países han tomado medidas considerables para mitigar el riesgo.

En particular, el Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020, que fue prorrogada sucesivamente en el área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), donde la Sociedad posee sus parques logísticos. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se está produciendo de manera gradual. Esta situación ha afectado significativamente la actividad económica con impactos diversos en los distintos sectores de negocios.

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.

La Gerencia de la Sociedad continuará monitoreando la evolución de las situaciones que afectan su negocio, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

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 (aunque y en menor ritmo) 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 comenzó 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, y pese a las medidas de aislamiento social y preventivo obligatorio (que continúan vigentes, aunque con diferentes matices), la totalidad de los clientes de la Compañía se encuentran operando (con diferentes volúmenes de operación dependiendo de la actividad a la cual se dedican), y se han celebrado diferentes extensiones de contratos de locación como se mencionó en la presente Reseña.

En términos de financiamiento, la Compañía ha vuelto a acceder exitosamente 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de noviembre de 2020.