

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 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 ejercicio 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.
- 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:

- 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. A la fecha de los presentes estados financieros, el contrato de concesión se encuentra en proceso de redacción.

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, para luego pasar a partir del 7 de noviembre de 2020 a una nueva etapa de “Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio” (DISPO) en ciertas regiones del país (incluida el Área Metropolitana

Plaza Logística S.R.L.

de Buenos Aires (AMBA)), y que continúan a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, 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, 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 finalizó el Plan de Inversión que comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m² de superficie de depósito alquilable y con 221.707 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 vio levemente afectado como consecuencia del COVID-19. Solamente falta completar ciertas inversiones relacionadas a las instalaciones (principalmente en parte de la segunda nave en el Predio Tortugas) para los cuales la Sociedad no tiene un compromiso de entrega ni penalidades asociadas por demora.

La Sociedad se encuentra trabajando en un nuevo Plan de Inversiones, que implicará nuevos desarrollos y proyectos, en línea con su modelo de negocios.

Financiamiento

U.S. International Development Finance Corporation ("DFC" previamente Overseas Private Investment Corporation "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) 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

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.

(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.

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.

Préstamo Sindicado en UVA

El 16 de julio de 2020, la Sociedad canceló anticipada y voluntariamente el monto total del capital del Préstamo Sindicado en UVA, 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 cuotapartes 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).

Plaza Logística S.R.L.

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.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la totalidad de dichas series se encontraban vigentes, mediante la celebración de diferentes extensiones del plazo, en igualdad de condiciones a aquellas contempladas durante su emisión.

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 cancelar anticipada y voluntariamente el préstamo sindicado mencionado en Nota 14.3.1 de los estados financieros que acompañan esta Reseña, a realizar inversiones productivas en activos físicos en Argentina con relación al desarrollo de nuevos parques logísticos y 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.

Plaza Logística S.R.L.

En este sentido, el 26 de noviembre de 2020, la Sociedad lanzó la oferta de pago anticipado de dicha Obligación Negociable. Finalmente, el 4 de diciembre de 2020, la Sociedad completó el proceso mediante una oferta de canje y pago anticipado, que arrojó el siguiente resultado:

- I. pagó anticipadamente USD 18.570.776
- II. emitió una nueva Obligación Negociable bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 130.000.000 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) Obligación Negociable Clase 5 por USD 7.876.752 con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 4 de junio de 2023 (30 meses de plazo)
- III. para aquellos tenedores que no optaron por alguna de las alternativas I y II, la Sociedad procedió a pagarles en la fecha original de vencimiento, es decir el 18 de diciembre de 2020 la suma de dicho remanente fue de USD 615.000

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con relación a los contratos y novedades comerciales con posterioridad al cierre de ejercicio 2020:

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por 1 año adicional una vez finalizado el contrato vigente. Asimismo, el área rentada pasó de 25.372 m² a 33.890 m²

Con relación a los Financiamientos con posterioridad al cierre del ejercicio:

- Con fecha 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y con una tasa de interés fija del 1,5% anual pagaderos al vencimiento.
- El 24 de febrero de 2021, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 6 bajo el Programa Global de Obligaciones Negociables por hasta USD 130.000.000 de acuerdo con las siguientes condiciones: (i) Obligación Negociable Clase 6 por 1,8 millones (equivalente a 26.576.111 de UVAs) con una tasa de interés fija del 2,48% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 24 de agosto de 2024 (42 meses de plazo). Se trata de la primera emisión sustentable (verde + social) de una Compañía Privada en la República Argentina, obteniendo la mayor calificación de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating). Los fondos provenientes de la emisión serán destinados al financiamiento de un proyecto sustentable. Dicho proyecto, se enmarcará en el compromiso de la Compañía con el desarrollo sostenible y en la gestión bajo un enfoque ASG, que abarca los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. Desde el punto de vista ambiental (verde), el proyecto, implicará el desarrollo de una nave logística Triple A que incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE mientras que, desde el punto de vista social, el proyecto generará un impacto positivo en la creación de nuevos puestos de trabajo y en la capacidad de contratación de mujeres jóvenes, segmento especialmente con baja representatividad en el sector logístico, y uno de los más afectados como consecuencia de la crisis del COVID-19 en Latinoamérica.

Plaza Logística S.R.L.

- Con fecha 25 de febrero de 2021, el BCRA emitió la comunicación “A” 7230, por la cual extendió la aplicación del punto 7 de la Comunicación “A” 7106 a los vencimientos de capital programados hasta el 31 de diciembre de 2021, estableciendo en el equivalente a USD 2.000.000, el monto por mes calendario por el cual los deudores accederían al Mercado libre único de cambios (“MULC”) para la cancelación del capital de dichos endeudamientos sin necesidad de presentar el plan de refinanciación requerido bajo la Com. “A” 7106. Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados de la Compañía (el “Note Purchase Agreement” con DFC y la ON Clase 5) tienen acceso al mercado de cambios por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito o por corresponder a la porción remanente de vencimientos ya refinanciados de acuerdo con la Com. “A” 7106.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018 y 2017

a) Estructura patrimonial comparativa con los ejercicios 2019, 2018 y 2017 (en miles de pesos argentinos):

	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Activo corriente	1.873.433	2.205.949	1.467.983	3.061.874
Activo no corriente	27.195.852	29.227.397	27.014.905	14.604.157
Total del activo	29.069.285	31.433.346	28.482.888	17.666.031
Pasivo corriente	1.950.648	5.008.348	4.265.638	1.460.995
Pasivo no corriente	11.382.198	9.828.120	9.013.529	5.573.443
Total del pasivo	13.332.846	14.836.468	13.279.167	7.034.438
Patrimonio neto total	15.736.439	16.596.878	15.203.721	10.631.593

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 333 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 991 millones, menor saldo de créditos fiscales por 37 millones, menor saldo de créditos por ventas por 2 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de efectivo y equivalentes por 120 millones y mayor saldo en otros activos por 577 millones.

El aumento en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 738 millones está dado principalmente por: el aumento en las inversiones transitorias por 1.673 millones, aumento de créditos fiscales por 309 millones, aumento en otros activos por 2 millones, parcialmente compensados por un menor saldo en caja por 1.009 millones, más la baja de la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 234 millones, además de 3 millones correspondientes a menor saldo de créditos por ventas.

La disminución en el activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior por 1.594 millones está dada principalmente por: la baja en las inversiones transitorias por 1.542 millones, baja en otros créditos por 618 millones, cuyo saldo al cierre del ejercicio anterior se encontraba compuesto por aportes de capital pendientes de integración, además de 64 millones correspondientes al menor saldo de créditos fiscales corrientes, parcialmente compensados por un mayor saldo en caja por 318 millones, más la reserva de fondos requerida por el préstamo sindicado en UVAs por 234 millones (que además de incrementar su saldo en 120 millones se reclasificó del activo no corriente), además de 71 millones correspondientes a mayor saldo de créditos por ventas y 7 millones de aumento en otros activos corrientes.

La disminución de 2.032 millones del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior está dada principalmente por: una disminución de 1.904 millones de las propiedades de inversión y por menores créditos fiscales por 161 millones, parcialmente compensado por el incremento de 16 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, mayores saldos de depósito en garantía por 13 millones y por el incremento de otros activos por 4 millones.

El incremento de 2.212 millones en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al ejercicio anterior por 1.700 millones, además de

Plaza Logística S.R.L.

la variación en otros activos por 514 millones, aumento de los depósitos en garantía por 86 millones por la conformación del fondo de reserva requerido por el préstamos con OPIC/DFC, aumento de 44 millones por altas netas de depreciaciones/ amortizaciones de propiedad planta y equipo y activos intangibles, parcialmente compensado por la baja de 132 millones en créditos fiscales dada principalmente por su reclasificación a créditos fiscales corrientes.

El incremento de 12.411 millones en el activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al ejercicio anterior por 12.389 millones, además de la variación en créditos fiscales por 178 millones como consecuencia del aumento del crédito fiscal del impuesto al valor agregado por las inversiones en obras (propiedades de inversión) que realizó la Sociedad durante el ejercicio 2018 principalmente, mayor saldo de propiedad, planta y equipo por 13 millones y un aumento de activos intangibles de 7 millones, parcialmente compensados por la baja en depósitos en garantía por 114 millones debido a su reclasificación al activo corriente y la baja en 62 millones de otros activos mayoritariamente por la reclasificación de los gastos activados por el desarrollo del nuevo proyecto Plaza Ciudad a propiedades de inversión en construcción.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio anterior por 1.504 millones está dada por la disminución neta de deudas financieras por 1.075 millones generada principalmente por pago de las obligaciones negociables Clase 1 y 2 y por la cancelación anticipada y voluntaria del préstamo sindicado en UVAs realizada en julio de 2020 compensado por la emisión de las obligaciones Clase 4 emitidas en ese mismo mes de 2020, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 237 millones, disminución del saldo de impuesto diferido por 222 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 100 millones, menor saldo de cargas fiscales por 7 millones, parcialmente compensado por el incremento del saldo de deudas con partes relacionadas por 67 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 35 millones y mayor saldo de previsión para contingencias por 35 millones.

El aumento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior por 1.558 millones está dado principalmente por: el aumento de las deudas con partes relacionadas por 1.593 millones como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables privadas, aumento de 1.204 millones en deudas financieras como consecuencia de los vencimientos de las obligaciones negociables públicas y de cuotas de capital del préstamo sindicado en UVAs y producto de los dos desembolsos de OPIC que totalizaron 40 millones de dólares estadounidenses, aumento en el pasivo por impuesto diferido por 371 millones, aumento en el saldo de remuneraciones y cargas sociales por 58 millones y 4 millones de incremento en el saldo de cargas fiscales corrientes, parcialmente compensado por la baja en deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 1.663 millones producto principalmente de la baja de la deuda por la compra del terreno de Tigre a partir de la terminación del acuerdo de compraventa en agosto de 2019 y la baja de 9 millones en el saldo de depósitos y anticipos de clientes.

El aumento del pasivo por 6.245 millones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior está dado por mayores deudas financieras por 3.718 millones debido a la emisión de las obligaciones negociables Clases 2 y 3 en noviembre de 2018 por un total de 1.581 millones y a los dos desembolsos del préstamo Sindicado en UVAs por un total de 1.221 millones de pesos en julio y septiembre de 2018, además del efecto de la devaluación del peso con respecto al dólar sobre las deudas financieras en dólares y el efecto de la

Plaza Logística S.R.L.

revaluación de las UVAs. El aumento de las deudas financieras se aplicó a financiar las inversiones de la Sociedad que se encuentran reflejadas en el rubro propiedades de inversión. El pasivo también se vio incrementado por el aumento del impuesto diferido por 1.836 millones (explicado principalmente por los resultados de propiedades de inversión), por las mayores deudas comerciales asociadas a las obras en construcción y nuevos desarrollos por 598 millones, por el mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 92 millones, por el aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 39 millones, compensado parcialmente por un menor saldo de cargas fiscales por 38 millones como consecuencia de no corresponder determinarse impuesto corriente por este ejercicio.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 861 millones debido a la pérdida del ejercicio de 870 millones compensada por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 9 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se incrementó en 1.393 millones debido a la ganancia del ejercicio de 460 millones y a aportes de capital social ajustados por 909 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 24 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se incrementó en 4.572 millones debido a la ganancia del ejercicio de 4.156 millones y a aportes de capital social ajustados por 323 millones, además de la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 93 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los ejercicios 2019, 2018 y 2017 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
(Pérdida) ganancia operativa	(307.564)	1.749.410	7.823.628	731.600
RECPAM	2.147.886	3.299.107	1.789.473	398.053
Resultados financieros	(2.931.281)	(4.217.125)	(3.620.926)	(280.515)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	221.369	(371.127)	(1.835.854)	391.618
Resultado neto del ejercicio				
– (Pérdida) ganancia	(869.590)	460.265	4.156.321	1.240.756

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 2.057 millones respecto al ejercicio anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 2.559 millones, mayores costos de servicios por 78 millones, mayores gastos de comercialización por 21 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 60 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 571 millones y por menores gastos de administración por 90 millones.

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se vio disminuida en 6.074 millones con respecto al ejercicio anterior producto de la menor ganancia neta de propiedades de inversión por 6.627 millones además de mayores gastos de comercialización y administración por 81 millones, parcialmente compensados por el incremento en la ganancia

Plaza Logística S.R.L.

bruta en 599 millones además de un mejor resultado entre ingresos y gastos operativos por 35 millones.

La ganancia operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se vio incrementada en 7.091 millones con respecto al ejercicio anterior producto de una mayor ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión por 6.894 millones, y del incremento en la ganancia bruta por 316 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración, comercialización y otros gastos operativos por 119 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue 1.151 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (36,14% vs. 53,83%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se vio incrementado en 1.510 millones con respecto al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (53,83% vs. 47,64%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior se vio incrementado en 1.391 millones con respecto al ejercicio anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (47,64% vs. 24,80%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 1.286 millones principalmente como consecuencia de menor pérdida por diferencia de cambio por 706 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 428 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 246 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 157 millones, mayor ganancia por intereses por 40 millones, mayor ganancia por recompra de obligaciones negociables Clase 1 por 17 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 8 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 3 millones, parcialmente compensado por mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 150 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 126 millones, mayor pérdida por derivados por 28 millones, y mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 15 millones.

Las pérdidas netas en resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 aumentaron 596 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia de mayores pérdidas por diferencia de cambio neta por 695 millones producto de la devaluación, menor ganancia por venta de bonos por 273 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 270 millones, mayores pérdidas por intereses sobre deudas financieras por 175 millones, intereses por préstamos con partes relacionadas por 46 millones, mayores gastos por honorarios profesionales por 15 millones, incremento en otros impuestos por 9 millones, aumento en otros gastos diversos por 4 millones, parcialmente compensado por la pérdida del ejercicio anterior por operaciones con derivados por 462 millones, menor pérdida por el resultado del valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por 358 millones, ganancia por tenencia de bonos por 44 millones, menor gasto por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 15 millones además del incremento en intereses ganados por 12 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Las pérdidas en resultados financieros del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 3.340 millones como consecuencia de mayores pérdidas por la diferencia de cambio producto de la devaluación por 1.628 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 912 millones, mayores pérdidas por operaciones con instrumentos derivados (contratos de futuros sobre dólar estadounidense en ROFEX) por 615 millones, 398 millones por el resultado del descuento a valor actual en su mayoría sobre los saldos de IVA Crédito Fiscal debido principalmente al aumento en las tasas de descuento de 71% en 2017 a 79% en 2018, mayores comisiones sobre el mantenimiento de fondos no desembolsados por 13 millones, parcialmente compensados por mayores ganancias por 131 millones por inversiones transitorias de liquidez (LEBACs), menores intereses sobre deudas financieras por 47 millones y menores honorarios profesionales e impuestos por 48 millones con respecto al ejercicio anterior.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 disminuyó en 592 millones principalmente como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio anterior disminuyó 1.465 millones como consecuencia del reconocimiento de un menor efecto de las diferencias temporarias con respecto al ejercicio anterior.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentó 2.227 millones como consecuencia del reconocimiento de un mayor pasivo por impuesto diferido por 1.836 millones al 31 de diciembre 2018, mientras que en el resultado del ejercicio anterior se reconoció una ganancia principalmente debido al cambio de tasa del impuesto a las ganancias sobre las diferencias transitorias.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los ejercicios 2019, 2018 y 2017 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Fondos generados por las actividades operativas	1.169.883	430.335	345.437	31.720
Fondos generados en / (aplicados a) las actividades de inversión	240.127	(4.357.513)	(3.766.864)	(3.331.540)
Fondos (aplicados a) / generados en las actividades de financiación	(1.207.375)	3.032.116	3.531.007	3.672.069
Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio	202.635	(895.062)	109.580	372.249

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 740 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 452 millones entre ambos resultados, 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), (b) un incremento en los activos operativos por 690 millones (compuesto por un mayor incremento de 541 millones de créditos fiscales, aumento de 130 millones de otros activos, mayor saldo de 62 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por una disminución de otros créditos por 43 millones) (c) compensado con la disminución de pasivos operativos por 402 millones (compuesto por menor un menor saldo de 177 millones de otros pasivos, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 110 millones, disminución de depósitos y anticipos de clientes por 98 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 35 millones, disminución de 17 millones en cargas fiscales parcialmente compensado por el saldo de previsión para contingencias por 35 millones).

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 85 millones, principalmente por: (a) la variación positiva de 564 millones entre ambos resultados, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos, (b) la reducción a cero del pago del impuesto a las ganancias vs 45 millones del ejercicio anterior; parcialmente compensado por (c) un menor aumento de los pasivos operativos (órigenes) por 351 millones (debido a su vez al menor incremento de otros pasivos por 302 millones, menor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 30 millones, menor aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 27 millones y menor aumento de cargas fiscales por 7 millones; parcialmente compensada por mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 15 millones); (d) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por 173 millones (debido a su vez al aumento de otros activos por 766 millones; parcialmente compensado por: disminución de créditos impositivos por 334 millones, disminución de créditos por ventas por 181 millones y disminución de otros créditos por 78 millones) en comparación con el ejercicio anterior.

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron 314 millones, principalmente por: (a) el aumento en las variaciones de los pasivos operativos (orígenes) por 775 millones (debido a su vez al aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 581 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 57 millones, mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 54 millones, mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 46 millones y mayor incremento de otros pasivos por 37 millones); (b) el mayor resultado ajustado por las partidas que no representan fondos por 128 millones con respecto al ejercicio anterior y (c) el menor impuesto a las ganancias pagado por 10 millones; parcialmente compensados por (d) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por 599 millones (debido a su vez al aumento de créditos impositivos por 561 millones y al aumento de créditos por ventas y otras cuentas por cobrar por 128 millones, parcialmente compensados por la disminución de otros activos por 90 millones en comparación con el ejercicio anterior).

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 4.598 millones explicado por: mayores cobros por inversiones transitorias por 2.371 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.237 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 18 millones, compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por 28 millones.

La aplicación de fondos a las actividades de inversión del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior aumentó en 591 millones, explicada por: mayores pagos para constitución de inversiones transitorias por 3.144 millones y mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 36 millones, parcialmente compensados por menores pagos por propiedades de inversión por 2.123 millones, además del efecto de las pérdidas durante el ejercicio anterior por derivados financieros por 462 millones y menores pagos por adquisición de activos intangibles por 4 millones.

La aplicación de fondos a las actividades de inversión del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentó en 435 millones, explicada por: mayores pagos por propiedades de inversión por 2.687 millones, pérdidas realizadas por derivados financieros por 616 millones y pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 19 millones, parcialmente compensados por mayores cobros de inversiones transitorias por 2.881 millones y menores pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria por 6 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos aplicados a las actividades de financiación se incrementaron en 4.239 millones por el ejercicio 2020 respecto del ejercicio anterior explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 1.981 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.490 millones, disminución de integraciones de capital por 908 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por 138 millones y por menores pagos por arrendamientos por 2 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación en el ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior disminuyeron en 499 millones, principalmente por mayores pagos de préstamos por 2.264 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 290 millones, menor integración de aportes de capital con respecto al ejercicio anterior por 32 millones y mayores pagos por arrendamientos por 11 millones, parcialmente compensados por

Plaza Logística S.R.L.

una mayor obtención de préstamos por 1.908 millones y la liberación del depósito en garantía por 70 millones cuando en el ejercicio anterior se había constituido por 120 millones.

Los fondos generados por a las actividades de financiación en el ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior disminuyeron en 141 millones, principalmente por una disminución en los ingresos de fondos por aportes de capital y aportes irrevocables por 944 millones, menores ingresos de fondos por desembolsos de préstamos por 800 millones, y el incremento de depósito en garantía por 120 millones de acuerdo a lo requerido por el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs), parcialmente compensados con menores pagos de préstamos por 1.689 millones con respecto al ejercicio anterior y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 34 millones.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,96	0,44	0,49	2,10
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,18	1,12	1,14	1,51
Activo no corriente/Total del Activo	0,94	0,93	0,95	0,83
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,05)	0,03	0,32	0,14

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 31-12-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 31-12-2020	Al 31-12-2019	Al 31-12-2018	Al 31-12-2017
Total de hectáreas (1) (2) (3)	112,76	112,76	132,3	132,3
M ² de depósito alquilable	404.609	392.625	228.333	126.337
M ² de depósito en desarrollo	-	12.622	186.400	228.000
M ² de Landbank (1) (2) (3)	221.707	221.708	341.400	375.400
Cantidad de localizaciones	6	6	7	7
Cantidad de clientes	16	18	11	7

(1) Expresado en m² desarrollables

(2) Incluye el predio de Tigre en 2018 y 2017

(3) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas en 2018 y 2017

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

Sin lugar a dudas, el ejercicio 2020 estuvo atravesado por la pandemia. 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), para luego pasar a partir del 7 de noviembre de 2020 a una nueva etapa de "Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio" (DISPO) en ciertas regiones del país (incluida el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)), donde la Sociedad tiene sus parques logísticos. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se produjo (y continúa produciéndose) 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 cuidar 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 continuó llevando a cabo (aunque en menor ritmo) su plan de inversión que incluyó la finalización de las obras 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, incluyendo un traspaso gradual hacia el distanciamiento), 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.

La evolución del negocio y del país, probablemente esté marcado para el año 2021 con los progresos de la campaña de vacunación contra el COVID-19 y, a su vez, cierta incertidumbre podría estar provocada por la campaña electoral de medio término.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2021.