

## RESEÑA INFORMATIVA

### I. Actividades durante el período finalizado el 31 de marzo de 2021 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de landbank (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que 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, 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.

La Sociedad se encuentra atravesando de manera estable el actual contexto de fuerte caída en el nivel de actividad general iniciado durante el año 2020, el cual continuará durante el primer trimestre de 2021, provocado en parte por las medidas tomadas por el Gobierno Nacional en respuesta a la Pandemia de COVID-19, entre las que se destaca la cuarentena o “Aislamiento Social Preventivo Obligatorio” (ASPO) iniciada el 20 de marzo de 2020, para luego pasar a una nueva etapa de “Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio” (DISPO) a partir del 7 de noviembre de 2020. En la actualidad, dichas medidas varían dependiendo de la zona geográfica y la cantidad de contagios. Desde el inicio de las medidas, la operación de los Parques se vio afectada moderadamente, ya que (i) el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio del ASPO y (ii) más de la mitad de nuestra superficie en alquiler estaba bajo contratos de locación con clientes que operan en industrias 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), pero con perspectiva estable.

La Sociedad finalizó el Plan de Inversión que comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m<sup>2</sup> de superficie de depósito alquilable y con 221.707 m<sup>2</sup> 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. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación a sus Parques, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

## Plaza Logística S.R.L.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer trimestre del año 2021:

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por 1 año adicional. Asimismo, el área rentada se incrementó de 25.372 m<sup>2</sup> a 33.890 m<sup>2</sup>.
- El 31 de enero de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo por 14 meses adicionales. En este sentido, el vencimiento del contrato será el 30 de abril de 2022.

Con relación a los Financiamientos durante el primer trimestre del año 2021:

- El 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 ("dollar-linked"), suscriptas e integradas en especie por su dueña indirecta 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 AR\$ 1.800 millones (equivalente a 26.576.111 de UVAs) con una tasa de interés fija del 2,48% 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 buscará generar un impacto positivo en la creación de nuevos puestos de trabajo y en la capacidad de contratación de mujeres jóvenes, segmento con baja representatividad en el sector logístico, y uno de los más afectados como consecuencia de la crisis del COVID-19 en Latinoamérica.
- 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. Sin embargo, 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.

## Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a la adquisición o concesión de terrenos:

- Con relación a la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía, el 12 de Abril de 2021, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entregó en posesión dicho espacio a la Compañía. El contrato de concesión debe ser acordado y firmado a más tardar el 10 de agosto de 2021.

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 22 de abril de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de Furlong, mediante la cual se extiende la fecha de vencimiento de dicho contrato por 3 años. En este sentido, el vencimiento del mismo será el 31 de diciembre de 2023.

## II. Síntesis de los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020, 2019 y 2018

### a) Estructura patrimonial comparativa al 31 de marzo con los períodos 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

|                         | 31-03-2021        | 31-03-2020        | 31-03-2019        | 31-03-2018        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Activo corriente        | 3.781.873         | 1.848.336         | 1.277.818         | 2.389.630         |
| Activo no corriente     | 29.740.615        | 32.206.952        | 32.893.443        | 18.523.316        |
| <b>Total del activo</b> | <b>33.522.488</b> | <b>34.055.288</b> | <b>34.171.261</b> | <b>20.912.946</b> |
| Pasivo corriente        | 2.391.947         | 4.938.586         | 4.794.976         | 1.965.819         |
| Pasivo no corriente     | 13.855.930        | 10.841.221        | 10.308.542        | 6.532.221         |
| <b>Total del pasivo</b> | <b>16.247.877</b> | <b>15.779.807</b> | <b>15.103.518</b> | <b>8.498.040</b>  |
| Patrimonio neto total   | 17.274.611        | 18.275.481        | 19.067.743        | 12.414.906        |

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2021 con respecto al mismo período del año 2020 por 1.934 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.172 millones, mayor saldo en otros activos por 13 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 10 millones, incremento en 10 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menores saldos en créditos fiscales por 174 millones y por un menor saldo en efectivo y equivalentes por 97 millones.

El incremento del activo corriente al 31 de marzo de 2020 con respecto al mismo período del año 2019 por 571 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 944 millones, mayores saldos en créditos fiscales por 245 millones (179 millones se corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo en otros activos por 8 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 255 millones, disminución de 252 millones de depósitos en garantía (97 millones corresponden a su reclasificación en el activo no corriente) y por un menor saldo de créditos por ventas de 119 millones.

La disminución del activo corriente al 31 de marzo de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 1.112 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 1.182 millones, menores saldos de efectivo y equivalentes por 353 millones, menor saldo de créditos fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de depósitos en garantía por 252 millones (128 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo corriente), mayor saldo de créditos por ventas por 186 millones e incremento en otros activos por 5 millones.

La disminución de 2.466 millones del activo no corriente del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 respecto al mismo período del año 2020 está dada principalmente por:

## Plaza Logística S.R.L.

una disminución de 2.233 millones de las propiedades de inversión, un menor saldo de créditos fiscales por 164 millones, menor saldo en otros activos de 68 millones, disminución de 12 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 11 millones en depósitos en garantía.

La disminución de 686 millones del activo no corriente al 31 de marzo de 2020 respecto al mismo período del año 2019 está dada principalmente por: una disminución de 1.287 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 179 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros activos de 615 millones, mayor saldo de depósitos en garantía por 97 millones, además de un incremento de 68 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

El incremento de 14.370 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 14.465 millones, aumento de créditos fiscales por 143 millones además de un incremento en propiedad, planta y equipo por 17 millones y de activos intangibles por 8 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 135 millones, y por la disminución de depósitos en garantía por 128 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 468 millones está dado por: mayores deudas financieras por 646 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 158 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 43 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 196 millones, menor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 120 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 47 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 10 millones y menor deuda por cargas fiscales por 6 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2020 con respecto a la misma fecha de año anterior por 676 millones está dado por: el incremento de deudas con partes relacionadas por 1.827 millones, mayores deudas financieras por 752 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 66 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 24 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 3 millones y mayor saldo de cargas fiscales por 2 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 1.998 millones.

El incremento del pasivo al 31 de marzo de 2019 con respecto a la misma fecha del año 2018 por 6.605 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 4.072 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 2.063 millones, mayores deudas comerciales por 378 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 74 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 65 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 47 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2021 disminuyó en 1.001 millones con respecto al mismo período del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos entre ambas fechas, a saber: por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021 en 1.526 millones, compensado parcialmente con un incremento en la reserva facultativa de 494 millones, en la reserva legal de 26 millones y en otras reservas por 5 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2020 disminuyó en 792 millones con respecto al mismo período del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos 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 5.381 millones, parcialmente compensado con un

Plaza Logística S.R.L.

incremento en la reserva facultativa de 4.329 millones, en la reserva legal de 235 millones y en otras reservas por 25 millones.

El patrimonio neto al 31 de marzo de 2019 se incrementó en 6.653 millones en comparación con el mismo período del año anterior debido a los siguientes cambios cuantitativos y cualitativos a saber: por el incremento resultado de los períodos acumulados desde el 31 de marzo de 2018 al 31 de marzo de 2019 por 5.202 millones, por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 1.391 millones, y la constitución de la reserva por compensación de empleados por 60 millones.

**b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):**

|  | Por el período de tres meses finalizado el |                  |                |                |
|--|--|------------------|----------------|----------------|
|  | 31-03-2021                                 | 31-03-2020       | 31-03-2019     | 31-03-2018     |
| (Pérdida) ganancia operativa                           | (371.574)                                  | (326.588)        | 1.225.452      | 689.925        |
| RECPAM   | 875.388                                    | 621.623          | 921.798        | 147.029        |
| Resultados financieros                                 | (1.070.697)                                | (893.387)        | (1.055.198)    | (256.079)      |
| Impuesto a las ganancias del período                   | 66.724                                     | 121.843          | (231.515)      | (242.371)      |
| <b>Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia</b> | <b>(500.159)</b>                           | <b>(476.509)</b> | <b>860.537</b> | <b>338.504</b> |

La pérdida operativa del período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 se incrementó en 45 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 58 millones, mayores gastos de administración por 45 millones, incremento en otros gastos operativos y en gastos de comercialización por 20 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 78 millones.

El resultado operativo del período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 disminuyó en 1.552 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 1.781 millones, mayores gastos de comercialización por 5 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 193 millones y una disminución de los gastos de administración y gastos operativos netos por 41 millones.

La ganancia operativa del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se vio incrementada en 535 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 321 millones y del incremento en la ganancia bruta por 212 millones, menores gastos operativos por 17 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración y comercialización por 15 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fue 254 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (12,95% vs. 7,80%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 fue 300 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (7,80% vs. 11,78%).

## Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 fue 775 millones superior al mismo periodo del año 2018, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (11,78% vs. 6,66%).

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 177 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 161 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 75 millones, mayor pérdida por diferencia de cambio por 62 millones y mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 18 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 109 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 21 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 5 millones, menor ganancia por recompra de obligaciones negociables propias por 2 millones (Clase V para el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021 y Clase I para el período anterior), y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 2 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación el mismo período del año anterior disminuyó 162 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 245 millones, un mayor ingreso por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 69 millones, menor pérdida por la revaluación del préstamo en UVAs por 61 millones, una ganancia por recompra de ON Clase I por 36 millones y mayores intereses ganados por 3 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por venta de bonos por 164 millones, una mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 58 millones y una pérdida de 30 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 anterior aumentó 799 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 522 millones producto de la devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, mayor pérdida por 198 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 92 millones, mayores intereses sobre préstamos por 10 millones, parcialmente compensado con una menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 12 millones, menor ganancia por 8 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX y menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 3 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del 2020 disminuyó 55 millones como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del 2019 disminuyó en 353 millones como consecuencia de la mayor 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 11 millones como consecuencia del menor aumento del pasivo por impuesto diferido.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

|   | Por el período de tres meses finalizado el |                |                  |               |
|---|--|----------------|------------------|---------------|
|   | 31-03-2021                                 | 31-03-2020     | 31-03-2019       | 31-03-2018    |
| Fondos generados por las actividades operativas                   | 615.128                                    | 539.859        | 129.053          | 551           |
| Fondos aplicados a las actividades de inversión                   | (2.551.616)                                | (47.272)       | (1.495.361)      | (557.007)     |
| Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación | 1.873.972                                  | (318.678)      | 701.106          | 586.444       |
| <b>Total de fondos (aplicados) generados durante el período</b>   | <b>(62.516)</b>                            | <b>173.909</b> | <b>(665.202)</b> | <b>29.988</b> |

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 75 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 34 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 75 millones (compuesto por un incremento de 66 millones en créditos fiscales y de un incremento de 23 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por la disminución de 14 millones en otros activos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 34 millones (compuesta por la disminución de remuneraciones y cargas sociales por 48 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 19 millones, disminución en deudas con partes relacionadas por 2 millones, parcialmente compensado por el mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 27 millones, y por el incremento de 8 millones en la previsión para contingencias).

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 anterior presentan un incremento de 411 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 220 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 273 millones (compuesto por un incremento de 240 millones de créditos fiscales y 67 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 34 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 82 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 53 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 14 millones, menor saldo de depósitos y en anticipos de clientes por 13 millones y disminución de 2 millones 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 anterior presentan un aumento de 129 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 167 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de tres meses, netos de las partidas que no

## Plaza Logística S.R.L.

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 40 millones (compuesto por mayor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 40 millones, mayor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 31 millones, parcialmente compensado por una menor variación del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 27 millones y menor variación de cargas fiscales por 4 millones), y, (iii) parcialmente compensado con la disminución de activos operativos por 78 millones (compuesto por mayor disminución de créditos por ventas por 101 millones, de otros créditos por 31 millones y de créditos fiscales por 21 millones, parcialmente compensado por el aumento de otros activos por 75 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.504 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 2.767 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 234 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 29 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.448 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 1.174 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 295 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 21 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 938 millones explicado por: mayores fondos aplicados a inversiones transitorias por 551 millones (durante el periodo finalizado en marzo de 2019 se aplicaron fondos por pagos por 74 millones, mientras que al 31 de marzo de 2019 se habían recibido cobros por 477 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 377 millones, menores cobros por operaciones con derivados por 9 millones y mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 1 millón.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 1.572 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 1.266 millones y de préstamos con partes relacionadas por 126 millones, menores pagos de préstamos por 183 millones y menores pago de intereses y gastos de préstamos por 8 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 10 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 1 millón.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 respecto del mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.020 millones explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.027 millones, mayores pagos de arrendamientos por 6 millones, parcialmente compensados por menores pagos de préstamos por 11 millones y por la liberación de depósito en garantía por 2 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron 115 millones explicado por: las mayores integraciones de capital por 373 millones, la liberación de depósitos en garantía por 17 millones parcialmente compensado por mayores montos

## Plaza Logística S.R.L.

pagados por servicio de deuda por 175 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 83 millones y por los menores ingresos de fondos de préstamos por 17 millones.

### d) Índices comparativos con períodos anteriores:

|  | Por el período de tres meses finalizado el |            |            |            |
|--|--|------------|------------|------------|
|  | 31-03-2021                                 | 31-03-2020 | 31-03-2019 | 31-03-2018 |
| Activo corriente/Pasivo corriente <sup>(1)</sup>   | 1,58                                       | 0,37       | 0,38       | 1,22       |
| Patrimonio neto total/Pasivo total   | 1,06                                       | 1,16       | 1,26       | 1,46       |
| Activo no corriente/Total del Activo   | 0,89                                       | 0,95       | 0,96       | 0,89       |
| Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio | (0,03)                                     | (0,03)     | 0,05       | 0,03       |

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 31-03-2019.

### III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

| Métricas Operativas                       | Al 31-03-2021 |
|---|---------------|
| Total de hectáreas <sup>(1)</sup>         | 112,76        |
| M <sup>2</sup> de depósito alquilable     | 404.609       |
| M <sup>2</sup> de depósito en desarrollo  | -             |
| M <sup>2</sup> de Landbank <sup>(1)</sup> | 221.707       |
| Cantidad de localizaciones <sup>(2)</sup> | 6             |
| Cantidad de clientes                      | 16            |

(1) Expresado en m<sup>2</sup> desarrollables

(2) No incluye la concesión del espacio ubicado en Maza y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía. Dicho espacio fue entregado en posesión el 12 de abril de 2021, y el contrato de concesión se encuentra próximo a la firma.

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

Los efectos que la Pandemia tuvo durante el ejercicio 2020, continuaron afectando la situación del país durante el primer trimestre del 2021, y no pareciera revertirse en el corto plazo. Especialmente porque los países que han mostrado una parcial vuelta a la normalidad son aquellos que han tenido una rápida y extensiva campaña de vacunación.

El Gobierno Argentino estableció, desde el inicio de la Pandemia (marzo 2020), medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio que continúan hasta la fecha. Dependiendo de la cantidad de contagios, las medidas se fueron cambiando de aislamiento a distanciamiento (y viceversa), a la vez que, con el tiempo, se comenzó a tener en cuenta el área geográfica en cuestión para tomar las medidas, siendo el AMBA, en general, la zona más afectada por las mismas. La evolución de las medidas pareciera estar atada a cuestiones climáticas (inicio de segunda ola), y a la evolución de la campaña de vacunación, la cual muestra un ritmo menor al originalmente proyectado por el Gobierno Argentino.

La Gerencia de la Sociedad continúa tomando 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.

## Plaza Logística S.R.L.

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 finalizó con éxito su plan de inversión. 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.

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, como se mencionó más arriba), 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, y se convirtió en la primera Compañía en emitir una obligación sustentable en el Mercado de Capitales local, 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, 12 de mayo de 2021.