

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de junio 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 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.

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 continuó durante el primer semestre 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 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) los cuales se encuentran en ejecución como consecuencia de la firma de la adenda con GMRA (Grupo Mirgor), quienes tomarán el espacio remanente de la nave 2 en dicho Predio. 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 bajo autopista ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con posterioridad al cierre de este período intermedio, la Compañía ha firmado el contrato de concesión correspondiente.

Plaza Logística S.R.L.

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

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el primer semestre 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 m² a 33.890 m². La finalización del contrato será el 31 de diciembre de 2021.
- El 31 de enero de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo por 14 meses adicionales. El vencimiento del contrato será el 30 de abril de 2022.
- 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. La finalización del mismo será el 31 de diciembre de 2023.
- El 22 de junio de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de GMRA (Grupo Mirgor), mediante la cual se expande su espacio actual de 12.050 m² a 23.698 m² (es decir, amplió su espacio en 11.648 m²). A su vez, la totalidad del espacio pasa a tener su fecha de finalización a los 5 años desde la entrega de dicho espacio adicional, en agosto del 2026. Con esta firma, la totalidad de la segunda nave del Predio Tortugas pasa a estar totalmente ocupada.

Con relación a los financiamientos durante el primer semestre 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

Plaza Logística S.R.L.

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.

- El 10 de junio de 2021, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 7 por un monto de hasta 23.648.068 UVAs (equivalente a 1.870.000 aproximadamente) con vencimiento a 24 meses a tasa fija a ser integradas únicamente con ON Clase 4, y con la relación de canje de 1,0451 UVA de valor nominal de ON Clase 7 por cada 1 UVA de valor nominal de ON Clase 4. La Sociedad emitió estas ON el 15 de junio de 2021 de acuerdo con las siguientes condiciones: ON Clase 7 por 23.394.280 UVAs integradas en especie con 23.045.078 UVAs de ON Clase 4, precio de la emisión 102,95% del valor nominal, 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 15 de junio de 2023.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a la adquisición o concesión de terrenos:

- Con relación a la concesión del espacio bajo autopista 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 y el contrato de concesión se firmó el 23 de julio de 2021.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de junio de 2021, 2020, 2019 y 2018

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de junio con los períodos 2020, 2019 y 2018 (en miles de pesos argentinos):

	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Activo corriente	4.288.425	3.004.549	994.219	986.938
Activo no corriente	30.640.701	36.475.427	33.992.786	30.488.056
Total del activo	34.929.126	39.479.976	34.987.005	31.474.994
Pasivo corriente	2.652.040	5.585.029	5.437.248	2.414.911
Pasivo no corriente	16.544.715	12.839.319	10.329.990	9.728.118
Total del pasivo	19.196.755	18.424.348	15.767.238	12.143.029
Patrimonio neto total	15.732.371	21.055.628	19.219.767	19.331.965

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2021 con respecto al mismo período del año 2020 por 1.284 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.378 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 25 millones, incremento en 10 millones de depósitos en garantía, parcialmente compensado por menor saldo en efectivo y equivalentes por 794 millones, menores saldos en créditos fiscales por 333 millones y por menor saldo en otros activos por 2 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2020 con respecto al mismo período del año 2019 por 2.010 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.356 millones, mayor saldo de efectivo por 729 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 221 millones (240 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 depósito en garantía por 285 millones y menores créditos por ventas de 19 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de junio de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 7 millones está dado principalmente por: mayores saldos de depósito en garantía por 285 millones (72 millones corresponden a su reclasificación del activo no corriente al activo

Plaza Logística S.R.L.

corriente), mayores créditos fiscales por 131 millones, mayor saldo de créditos por ventas de 44 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 12 millones, mayor saldo de otros activos por 5 millones, parcialmente compensado por menores saldos de caja por 470 millones.

La disminución del activo no corriente del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 respecto al mismo período del año 2020 por 5.835 millones está dada principalmente por: una disminución de 5.636 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 220 millones, un menor saldo de créditos fiscales por 67 millones, menor saldo de 20 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, parcialmente compensado por un incremento de 108 millones en depósitos en garantía.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2020 con respecto al mismo período del año anterior por 2.483 millones está dado principalmente por: un incremento de 1.795 millones de las propiedades de inversión, incremento de otros activos por 692 millones, mayores saldos de depósito en garantía por 125 millones, incremento de 73 millones en propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por menores créditos fiscales por 202 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de junio de 2019 con respecto al mismo período del año 2018 por 3.505 millones está dado principalmente por: el mayor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 3.878 millones, un incremento en propiedad, planta y equipo por 26 millones y en activos intangibles por 9 millones, parcialmente compensado por la disminución de otros activos por 219 millones, disminución de depósitos en garantía por 141 millones y la disminución de créditos fiscales por 48 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2021 con respecto a la misma fecha de año anterior por 772 millones está dado por: mayor saldo de impuesto diferido por 954 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 51 millones, mayor saldo de deudas financieras por 2 millones, parcialmente compensado por disminución de deudas con partes relacionadas por 90 millones, disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 71 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 45 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 26 millones y menor deuda por cargas fiscales por 3 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2020 con respecto al mismo período del año anterior por 2.567 millones está dado por: el incremento en deudas financieras por 1.872 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 1.663 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 1.053 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 62 millones, parcialmente compensado por la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 1.890 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 88 millones y menor saldo de cargas fiscales por 15 millones.

El incremento del pasivo al 30 de junio de 2019 con respecto al mismo período del año anterior por 3.624 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 3.401 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 545 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 37 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 20 millones, parcialmente compensado por menor saldo del impuesto diferido por 251 millones, menores deudas comerciales por 82 millones y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 46 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2021 disminuyó en 5.323 millones con respecto al mismo período del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2020 al 30 de junio de 2021 en 5.323 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.090 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2020 se incrementó en 1.836 millones con respecto al mismo período del año anterior, el cual está dado por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas

Plaza Logística S.R.L.

fechas, a saber: incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de junio de 2019 al 30 de junio de 2020 en 1.811 millones y el incremento en otras reservas de 25 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 548 millones y la reserva legal en 29 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 2.884 millones.

El patrimonio neto al 30 de junio de 2019 disminuyó 112 millones en comparación con respecto al mismo período del año anterior, como consecuencia de los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: mayores aportes de capital por 622 millones y la constitución de otras reservas por 38 millones, compensado por la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de junio de 2018 al 30 de junio de 2019 por 772 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 4.804 millones, la reserva especial en 1.744 millones y la reserva legal en 282 millones.

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

	Por el período de seis meses finalizado el			
	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
(Pérdida) ganancia operativa	(2.246.653)	872.436	(1.750.596)	9.602.745
RECPAM	1.766.305	1.158.166	1.907.144	499.365
Resultados financieros	(2.117.851)	(1.627.410)	(1.575.222)	(2.336.890)
Impuesto a las ganancias del período	(1.391.024)	(158.964)	429.052	(2.122.663)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(3.989.223)	244.228	(989.622)	5.642.557

La pérdida operativa del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 se incrementó en 3.119 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 3.192 millones, mayores gastos de administración por 71 millones, incremento en otros gastos operativos por 42 millones y en gastos de comercialización por 9 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 195 millones.

El resultado operativo del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementó en 2.623 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 2.250 millones, mayores ingresos por alquileres y servicios por 428 millones, menores gastos de administración por 48 millones, parcialmente compensado por el incremento en costos de servicios por 88 millones, mayores gastos de comercialización por 11 millones y un incremento en otros gastos operativos netos de 4 millones.

La pérdida operativa del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se vio incrementada en 11.353 millones con respecto al mismo período del año 2018 producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión por 11.800 millones, mayores costos de servicios por 52 millones, mayores gastos de comercialización por 23 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 471 millones, menores gastos de administración por 24 millones y menores otros gastos e ingresos operativos netos por 27 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 fue 608 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (25,32% vs. 13,59%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 fue 749 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (13,59% vs. 22,40%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 fue 1.408 millones superior al mismo período del año 2018, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,40% vs. 16,03%).

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 490 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 609 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 229 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 5 millones, mayor pérdida por otros costos financieros y honorarios profesionales por 4 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 275 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 38 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 31 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 4 millones, mayor ganancia por recompra de ON propias por 3 millones (Clase IV,V y VII para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 y Clase I para el período anterior), menor pérdida por derivados por 3 millones, y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 3 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en comparación con el período anterior se incrementó 52 millones principalmente como consecuencia de una mayor pérdida por diferencia de cambio por 446 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 134 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 115 millones, mayor pérdida por derivados y comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 4 millones, menor ganancia por intereses por 4 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 303 millones, mayor ganancia por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 170 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 130 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 28 millones, una ganancia de intereses por plazos fijos de 15 millones y una menor pérdida por otros costos financieros por 5 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 762 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 749 millones producto de la menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense, menor pérdida por 578 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 66 millones, menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 26 millones, mayor ganancia por intereses por 6 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por 499 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, menor ganancia por operaciones con bonos por 122 millones, mayores intereses sobre préstamos por 36 millones,

Plaza Logística S.R.L.

y mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 6 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 1.232 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementó en 588 millones como consecuencia de una menor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

El resultado por impuesto a las ganancias por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 2.552 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 seis meses finalizado el			
	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Fondos generados por (aplicados a) las actividades operativas	1.234.093	1.160.977	478.114	(65.689)
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(3.150.452)	(68.851)	(2.665.769)	(1.140.136)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	1.820.331	(254.146)	1.119.198	780.591
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(96.028)	837.980	(1.068.457)	(425.234)

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 73 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 97 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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) la disminución en los activos operativos por 84 millones (compuesta por una disminución de 120 millones en créditos por ventas, disminución de 2 millones en otros activos, parcialmente compensado por el incremento de 38 millones en créditos fiscales), (iii) el aumento de pasivos operativos por 60 millones (compuesto por el mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 48 millones, el incremento en remuneraciones y cargas sociales por 47 millones, el incremento de 17 millones en la previsión para contingencias, mayor saldo de cargas fiscales por 5 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 56 millones y por un menor saldo de otros pasivos por 1 millón).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2020 comparado con el mismo período del año 2019 presentan un incremento de 683 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 335 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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) un incremento en los activos operativos por 712 millones (compuesto por un mayor incremento de 421 millones de créditos fiscales, mayor aumento de 321 millones de créditos por ventas, compensado por una disminución de 30 millones en otros créditos), (iii) la disminución de pasivos operativos por 364 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 234 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 99 millones, disminución de 23 millones en cargas fiscales, menor saldo de otros pasivos por 20 millones, compensado por el incremento de depósitos y anticipos de clientes por 12 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de 544 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 428 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis 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 de activos operativos por 449 millones (compuesto por aumento de: créditos por ventas por 270 millones, otros créditos por 185 millones y créditos fiscales por 87 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por 93 millones), (ii) disminución de pasivos operativos por 333 millones (compuesto por el menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 263 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 141 millones, disminución de remuneraciones y cargas sociales por 15 millones, parcialmente compensado por el incremento de 65 millones en cargas fiscales y el incremento de otros pasivos por 21 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 3.082 millones explicado por: mayores pagos por inversiones transitorias por 3.461 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 344 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 35 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 2.597 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.300 millones, mayores cobros por inversiones transitorias por 323 millones, compensado por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 23 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 3 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.526 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 1.898 millones (durante el periodo finalizado en junio de 2019 se cobraron 5 millones, mientras que para los seis meses al 30 de junio de 2019 se habían recibido cobros por 1.903 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 194 millones, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 12 millones, compensado por menores pagos por operaciones con derivados por 578 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 2.074 millones explicado por: mayores fondos procedentes de la obtención de préstamos por 1.575 millones y de préstamos con partes relacionadas por 140 millones, menores pagos de préstamos por 458 millones y menores pago de intereses y gastos de

Plaza Logística S.R.L.

préstamos por 29 millones, parcialmente compensado por un incremento en los depósitos en garantía por 117 millones y en mayores pagos por arrendamientos de 11 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se incrementaron en 1.373 millones respecto del mismo período del año anterior explicado por: disminución de integraciones de capital por 1.139 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 542 millones, mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 204 millones, mayores pagos de arrendamientos por 6 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por 518 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior, se incrementaron en 339 millones principalmente por mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 544 millones, las mayores integraciones de capital por 201 millones, la liberación de depósitos en garantía por 24 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 388 millones, menores ingresos de fondos de préstamos por 20 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 17 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 5 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por el período de seis meses finalizado el			
	30-06-2021	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,62	0,54	0,25	1,14
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,82	1,14	1,22	1,59
Activo no corriente/Total del Activo	0,88	0,92	0,97	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,23)	0,01	(0,05)	0,35

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno con Albano al 30-06-2019 y 30-06-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-06-2021
Total de hectáreas ⁽¹⁾	112,76
M ² de depósito alquilable	404.609
M ² de depósito en desarrollo	-
M ² de Landbank ⁽¹⁾	221.707
Cantidad de localizaciones ⁽²⁾	6
Cantidad de clientes	15

(1) Expresado en m² 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 firmó con posterioridad al cierre del presente balance.

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 semestre del 2021. Los países que han mostrado una parcial vuelta a la normalidad son aquellos que han tenido una rápida y extensiva campaña de vacunación. En nuestro país, durante el final del segundo trimestre del 2021 y con posterioridad a la finalización del período, se ha observado una aceleración de la campaña de vacunación que podría resultar en una vuelta a cierta normalidad, aunque todavía es muy pronto para confirmarlo.

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.

En línea con, y pese a, este contexto y teniendo en cuenta que se trata de un negocio de inversión a largo plazo, 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 capitales de deuda local gracias a su Programa de Emisión de Obligaciones Negociables, y se convirtió en la primera Compañía en emitir una obligación negociable 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 las elecciones de medio término.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto de 2021.