

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre 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 – actualmente TGLT-, 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 los primeros nueve meses del 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, y particularmente con posterioridad a las Primarias Abiertas Simultaneas y Obligatorias (PASO) legislativas (o de Medio Término) celebradas el 12 de septiembre de 2021, 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 el sector logístico fue considerado como esencial desde el inicio del ASPO y más de la mitad de nuestra cartera de clientes, en términos de superficie alquilada, operan en industrias esenciales. A la fecha de emisión de estos estados financieros condensados, 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 a fines del año 2020 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, las cuales no afectan las operaciones de los clientes. 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, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

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 los primeros nueve meses del año 2021:

- El 19 de enero de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por un 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 los nueve meses 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. Dicha obligación negociable se encuentra subordinada al "Note Purchase Agreement" que la Sociedad mantiene con DFC.
- 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 26.576.111 de UVAs (equivalente a AR\$ 1.800 millones) 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 (de IFC), 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.

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. 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.
- 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.
- El 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 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 29 de septiembre de 2022 y con una tasa de interés fija del 2% anual, pagaderos al vencimiento. Dicha obligación negociable se encuentra subordinada al “Note Purchase Agreement” que la Sociedad mantiene con DFC.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Con relación a los contratos y novedades comerciales:

- El 1 de octubre de 2021 se firmó una extensión del contrato de locación con Natura Cosméticos por un año adicional. La finalización del contrato será el 31 de diciembre de 2022.

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

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

	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente	4.907.731	4.003.337	3.392.922	2.031.640
Activo no corriente	31.825.285	39.107.733	42.593.189	43.537.216
Total del activo	36.733.016	43.111.070	45.986.111	45.568.856
Pasivo corriente	4.302.631	5.185.234	5.999.267	3.948.397
Pasivo no corriente	16.112.601	15.287.042	15.433.344	14.995.973
Total del pasivo	20.415.232	20.472.276	21.432.611	18.944.370
Patrimonio neto total	16.317.784	22.638.794	24.553.500	26.624.486

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a igual fecha del año 2020 por 904 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 1.793 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 28 millones, incremento en 21 millones de depósitos en garantía, mayor saldo en otros activos por 2 millones, parcialmente compensado por menor saldo en efectivo y equivalentes por 477 millones y menores saldos en créditos fiscales por 463 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a igual fecha del año 2019 por 610 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 2.410 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 127 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 64 millones, mayor saldo en otros activos por 15 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 2.006 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a igual fecha del año 2018 por 1.361 millones está dado principalmente por: mayor saldo de efectivo y equivalentes por 867 millones, mayores créditos fiscales por 290 millones, mayor saldo de inversiones transitorias por 231 millones, parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 18 millones y de créditos por ventas de 9 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2021 respecto a igual fecha del año 2020 por 7.282 millones está dada principalmente por: una disminución de 7.192 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 249 millones, menor saldo de 25 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, un menor saldo de créditos fiscales por 5 millones, parcialmente compensado por un incremento de 189 millones en depósitos en garantía.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2020 con respecto a igual fecha período del año 2019 por 3.485 millones está dada principalmente por: una disminución de 3.477 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de créditos fiscales por 188 millones, parcialmente compensado por incremento de 67 millones en propiedad, planta y equipo y activos intangibles, incremento de otros activos por 61 millones y mayores saldos de depósito en garantía por 52 millones.

La disminución en el activo no corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a igual fecha del año 2018 por 944 millones está dada principalmente por: una disminución de 758

Plaza Logística S.R.L.

millones de las propiedades de inversión, disminución de depósitos en garantía por 197 millones, disminución de créditos fiscales por 131 millones, parcialmente compensado por incremento de otros activos por 104 millones y por un incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 38 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a igual fecha del año 2020 por 57 millones está dado por: menor saldo de deudas financieras por 589 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 283 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 60 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 28 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 844 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 40 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 16 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2020 con respecto a igual fecha del año 2019 por 960 millones está dado por: la disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 699 millones, la disminución en deudas financieras por 433 millones, menor saldo de impuesto diferido por 470 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 131 millones, menor saldo de cargas fiscales por 22 millones, parcialmente compensado por el incremento de deudas con partes relacionadas por 778 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 17 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a igual fecha del año 2018 por 2.488 millones está dado por: el incremento de deudas financieras por 3.946 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.705 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 28 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 23 millones, parcialmente compensado por menores deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 2.367 millones, menor saldo de impuesto diferido por 745 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 102 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 6.321 millones con respecto a igual fecha del año 2020 debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021 en 6.321 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 1.191 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 1.915 millones con respecto a igual fecha del año 2019 debido a la disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020 en 1.894 millones y al incremento en otras reservas de 21 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2019, incrementando la reserva facultativa en 598 millones y la reserva legal en 32 millones; y se produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones cuyo ajuste por inflación ascendía a 1.465 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2019 disminuyó 2.071 millones con respecto a igual fecha del año 2018 debido al incremento del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 1.330 millones, a mayores aportes de capital por 705 millones y a la constitución de otras reservas por 36 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2018, incrementando la reserva facultativa en 5.250 millones y la reserva legal en 308 millones y se

Plaza Logística S.R.L.

produjo la capitalización de la reserva especial por 2.792 millones y la capitalización de aportes irrevocables por 131 millones cuyo ajuste al capital ascendía 249 millones.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el			
	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
(Pérdida) ganancia operativa	(3.660.885)	862.739	5.168.860	18.938.212
RECPAM	2.634.390	1.961.945	3.343.378	1.418.129
Resultados financieros	(2.932.966)	(2.801.722)	(4.945.482)	(4.339.239)
Impuesto a las ganancias del período	(1.275.056)	(127.440)	(1.105.295)	(4.365.046)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(5.234.517)	(104.478)	2.461.461	11.652.056

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 4.524 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 4.612 millones, mayores gastos de administración por 103 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 57 millones y en gastos de comercialización por 19 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 267 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 disminuyó en 4.306 millones respecto al mismo período del año anterior producto de una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 4.955 millones, mayores costos de servicios por 107 millones, mayores gastos de comercialización por 27 millones, incremento en otros gastos operativos netos de 22 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 714 millones y por menores gastos de administración por 91 millones.

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se vio disminuida en 13.769 millones con respecto al mismo período del año anterior producto de menor ganancia por revalúo de propiedades de inversión por 14.407 millones, mayores costos de servicios por 81 millones, mayores gastos de comercialización por 26 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 678 millones, mayores ingresos operativos netos por 49 millones y menores gastos de administración por 18 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 fue 672 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,96% vs. 22,29%).

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 fue 1.381 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación durante este período en comparación con el anterior (22,29% vs. 37,70%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 1.925 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (37,70% vs. 32,41%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 131 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 952 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía por 273 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 34 millones, mayor pérdida por otros costos financieros por 2 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 735 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 201 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 86 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 40 millones, menores honorarios profesionales por 32 millones, menor pérdida por derivados por 17 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 16 millones y una mayor ganancia por recompra de ON propias por 3 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó 2.144 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 1.475 millones, menor pérdida por revaluación del préstamo en UVAs por 420 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 411 millones, menores costos por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 9 millones, una menor pérdida por otros costos financieros por 7 millones, mayor ganancia por resultado venta de bonos por 178 millones, mayor ganancia por intereses por 38 millones, ganancia por recompra de ON Clase I por 30 millones, parcialmente compensado por mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 194 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 183 millones, mayor pérdida por honorarios profesionales y otros impuestos por 30 millones y mayor pérdida por derivados por 17 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó 606 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 529 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 442 millones, mayores intereses sobre préstamos por 113 millones, mayores costos por honorarios profesionales, otros impuestos y otros costos financieros por 30 millones, mayores intereses por préstamos con partes relacionadas por 26 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 162 millones, parcialmente compensado por menor pérdida por 632 millones por contratos derivados sobre dólar estadounidense en ROFEX, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 25 millones, menores costos por comisiones por

Plaza Logística S.R.L.

mantenimiento de fondos no desembolsados por 22 millones y mayor ganancia por intereses por 16 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 1.148 millones como consecuencia del incremento del pasivo por impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior disminuyó en 978 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

La pérdida por impuesto a las ganancias por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 3.260 millones como consecuencia de una mayor pérdida en el revalúo de las propiedades de inversión.

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

	Por el período de nueve meses finalizado el			
	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Fondos generados por las actividades operativas	2.121.041	1.936.630	87.071	78.306
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(3.929.516)	(1.290.764)	(3.066.060)	(2.235.088)
Fondos generados en (aplicados a) las actividades de financiación	1.720.855	(65.880)	4.245.315	2.408.039
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	(87.620)	579.986	1.266.326	251.257

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 184 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 115 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) la menor disminución en los activos operativos por 77 millones (compuesta por un mayor aumento de 173 millones en créditos por ventas, un mayor aumento de 4 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 100 millones en créditos fiscales), (iii) el mayor aumento de pasivos operativos por 146 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 67 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 52 millones, mayor aumento de cargas fiscales por 26 millones, el incremento de 7 millones en la previsión para

Plaza Logística S.R.L.

contingencias, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 4 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2020 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 1.850 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de 602 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un incremento en los activos operativos por 1.322 millones (compuesto por un mayor incremento de otros créditos por 809 millones y por una mayor disminución de 640 millones de créditos fiscales, compensado por una menor disminución de 127 millones en créditos por ventas), (iii) la mayor disminución de pasivos operativos por 74 millones (compuesto por la mayor disminución de remuneraciones y cargas sociales por 146 millones, mayor disminución de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 140 millones, mayor disminución de 34 millón en cargas fiscales, parcialmente compensado por mayor aumento de otros pasivos por 232 millones y por el mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por 14 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 9 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de 597 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) un mayor aumento de activos operativos por 95 millones (compuesto por mayor aumento de otros créditos por 259 millones y de otros activos por 192 millones parcialmente compensados por el mayor disminución de créditos por ventas por 277 millones, y el menor aumento de créditos fiscales por 79 millones,), (iii) mayor disminución de pasivos operativos por 543 millones (compuesto por mayor disminución de depósitos y anticipos de clientes por 393 millones, mayor disminución de otros pasivos por 230 millones, menor aumento de remuneraciones y cargas sociales por 38 millones, parcialmente compensado por el mayor incremento de 78 millones en cargas fiscales y de 40 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar), (iv) pago de impuesto a las ganancias por 50 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.639 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 3.117 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 420 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 41 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 17.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 comparado con el mismo período del año anterior presenta una disminución de 1.775 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 2.353 millones, parcialmente compensado por

Plaza Logística S.R.L.

menores cobros por inversiones transitorias por 543 millones, mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 18 millones y mayores pagos por operaciones con derivados por 17 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 831 millones explicado por: menores cobros por inversiones transitorias por 2.312 millones (durante el periodo finalizado en septiembre de 2019 se pagaron 0,15 millones, mientras que para los nueve meses al 30 de septiembre de 2018 se habían recibido cobros por 2.312,15 millones), mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 24 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 872 millones y menores pagos por operaciones con derivados por 633 millones.

Los fondos procedentes de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior presentan un aumento de 1.787 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 3.565 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 219 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 4 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 1.741 millones, incremento en los depósitos en garantía por 237 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 23 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 respecto del mismo período del año anterior se incrementaron en 4.311 millones explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por 3.049 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.706 millones, disminución de integraciones de capital por 1.244 millones, parcialmente compensado por mayor obtención de préstamos por 1.688 millones.

Los fondos provenientes de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementaron en 1.837 millones principalmente por: mayores fondos provenientes de obtención de préstamos con partes relacionadas por 1.706 millones, la liberación de depósitos en garantía por 412 millones, las mayores integraciones de capital por 346 millones, mayores fondos provenientes de obtención de préstamos por 371 millones, parcialmente compensado por mayores montos pagados por servicio de deuda por 631 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 358 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 9 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por el período de nueve meses finalizado el			
	30-09-2021	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,14	0,77	0,57	1,09
Patrimonio neto total/Pasivo total	0,80	1,11	1,15	1,41
Activo no corriente/Total del Activo	0,87	0,91	0,93	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,28)	(0,005)	0,11	0,57

(1) Excluye a efectos del cálculo la deuda por el terreno con Albano al 30-09-2018.

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2021
Total de hectáreas ⁽¹⁾	112,76
M ² de depósito alquilable	404.609
M ² de depósito en desarrollo	-
M ² de Landbank ⁽¹⁾⁽²⁾	221.707
Cantidad de localizaciones ⁽¹⁾	6
Cantidad de clientes	15

(1) 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 el 23 de julio de 2021.

(2) Expresado en m² desarrollables.

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, luego del primer semestre del 2021, se ha observado una aceleración de la campaña de vacunación que resultó en una vuelta a cierta normalidad, aunque todavía con restricciones aún.

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. Con posterioridad a las Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) celebradas el 12 de septiembre de 2021, las restricciones fueron disminuyendo considerablemente, esto resultado también de la aceleración de la campaña de vacunación contra el COVID-19.

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.

Plaza Logística S.R.L.

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 (la cual se aceleró luego del primer semestre del 2021) y, a su vez, cierta incertidumbre y volatilidad macroeconómica podría estar provocada por las elecciones de medio término las cuales tendrán lugar el próximo 14 de noviembre de 2021.

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