

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2019 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 constructoras de la Argentina (Hormetal, Constructora Sudamericana, Bautec, Tecnipisos, Caputo, entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a **adquirir** 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*, seguros, entre otras), y a **alquilar** espacio de depósito 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”) locales e internacionales.

Obras finalizadas

Como se mencionará más adelante, se ha entregado (en dos etapas) aproximadamente 12.000 m² al Grupo Mirgor y aproximadamente 15.700 m² al Grupo Falabella (Sodimac) en el Parque Tortugas. Este espacio es parte del segundo depósito de 42.000 m² que la Sociedad viene desarrollando en dicho Parque y cuya finalización se estima para fines de 2019.

Asimismo, durante el tercer trimestre de 2019, la Sociedad ha finalizado la construcción de aproximadamente 14.000 m² en el Parque Ciudad. Este espacio es parte del depósito de 42.000 m² que la Sociedad viene desarrollando en dicho Parque y cuya finalización se estima para fines de 2019.

Durante el tercer trimestre de 2019, la Sociedad ha finalizado la construcción de la totalidad del depósito desarrollado en el Parque Mercado Central, entregado en dos etapas a Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), totalizando una superficie de aproximadamente 74.000 m²

Con estas entregas (y finalizaciones de obra), la Sociedad contará con aproximadamente 360.000 m² de superficie de depósito alquilable, además de los aproximadamente 41.000 m² aun en desarrollo y los aproximadamente 220.000 m² disponibles como Landbank (para mayores detalles, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa).

Landbanking – Tierras para futuros desarrollos

Parque Mercado Central

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos con el Directorio de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires en los que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3. En virtud de estas dos concesiones, la Sociedad asumió la obligación de realizar ciertas inversiones y el pago de un canon mensual por la concesión de 345 para las etapas 2 y 3.

Parque Tigre

Con fecha 25 de julio de 2016 la Compañía celebró con ciertas personas físicas un Acuerdo de Compraventa por el cual se comprometió a adquirir, y los vendedores a vender, por un precio total de USD 23,1 millones, un inmueble consistente en aproximadamente 21 hectáreas, ubicadas en la localidad de Tigre. Dicho predio forma parte de un inmueble de superficie mayor, razón por la cual los vendedores se obligaron a obtener la subdivisión del inmueble, dentro de un plazo que no podía exceder de 3 años desde la fecha del pago de la porción inicial del precio de compra. Habiendo vencido el plazo de 3 años sin que los vendedores obtengan la finalización del trámite de subdivisión del inmueble, con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía ha comunicado a los vendedores su voluntad de declarar resuelto de puro derecho el Acuerdo de Compraventa.

Obras en construcción

Además de los depósitos que ya posee actualmente en alquiler en los Parques Pacheco, Pilar, Tortugas, Echeverría, Ciudad y Mercado Central la Sociedad continúa desarrollando su plan de inversiones. En este sentido, se destaca el desarrollo de obras en los siguientes Parques:

- Parque Tortugas: continúa el desarrollo del segundo depósito de 42.000 m². A la fecha aproximadamente 12.000 m² ya se encuentran en alquiler al Grupo Mirgor (Interclima) y aproximadamente 15.700 m² se encuentran en alquiler al Grupo Falabella (Sodimac) mientras que se avanza con el resto del depósito estimando finalizar las obras para fines del año 2019. El grado de avance sobre el total de la obra al 30 de septiembre de 2019 era del 67%.
- Parque Ciudad: continúa el desarrollo de una nave de 42.000 m². A la fecha aproximadamente 3.000 m² ya se encuentran en alquiler a DHL Supply Chain y aproximadamente 11.000 m² ya se encuentran en alquiler a DHL Global Forwarding, totalizando aproximadamente 14.000 m² entregados, mientras que se avanza con el resto del depósito estimando finalizar las obras para fines de 2019. El grado de avance sobre el total de la obra al 30 de septiembre de 2019 era del 87%.

Financiamiento

- OPIC: la Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation (“OPIC”) una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés “Note Purchase Agreement” para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a OPIC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía (“BST”).

Con fecha 12 de septiembre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta (40) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital. La tasa de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% fija anual.

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

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC en dólares estadounidenses.

- **Préstamos con partes relacionadas:** Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de USD 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables (las “Obligaciones Negociables”), conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de USD 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de USD 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de USD 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

Con fecha 5 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y USD 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de USD 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses).

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC (“PLA LLC”), entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 y Serie Priv. 2, fueron integradas en especie mediante el canje de ciertos créditos que PLA LLC tenía contra la Sociedad, mientras que las Obligaciones Negociables Serie Priv. 3, Serie Priv. 4 y Serie Priv. 5 fueron integradas en

efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

Asimismo, el titular de las Obligaciones Negociables acordó, mediante la suscripción de cierto acuerdo de subordinación, subordinar las Obligaciones Negociables a las obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el contrato de préstamo sindicado de fecha 9 de noviembre de 2017, celebrado entre la Sociedad y ciertos bancos locales.

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de USD 5.000.000 (cinco millones de dólares estadounidenses), las cuales fueron integradas en efectivo.

Novedades comerciales

La Sociedad celebró los siguientes contratos comerciales durante los primeros 9 meses del ejercicio 2019:

- En enero de 2019 se firmó un contrato de locación a 3 años con DHL Supply Chain para el Predio Ciudad por 3.100 m².
- En febrero y marzo de 2019 se entregaron 30.156 m² a Meli Log S.R.L (Mercado Libre) para el Parque Mercado Central extendiéndose a 38.214 m² a partir de Abril de 2019.
- En abril de 2019 se firmó un contrato de locación a 5 años para el Parque Ciudad con DHL Global Forwarding por aproximadamente 11.000 m².
- En mayo de 2019 se firmó un contrato de expansión con el Grupo Mirgor (Interclima) el cual aumentó la superficie alquilada en el predio Tortugas, bajo su contrato de locación vigente, en 5.942 m² llevando de esta manera la superficie total alquilada a 12.050 m².
- En septiembre de 2019 se entregaron 36.500 m² adicionales a Meli Log S.R.L (Mercado Libre) para el Parque Mercado Central.
- En septiembre de 2019 se firmó un contrato de locación a 10 años con Sodimac para el Parque Tortugas por 15.683 m².

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

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

	30-09-2019	30-09-2018	Variación
Activo corriente	1.628.805	975.310	653.495
Activo no corriente	20.447.291	20.900.479	(453.188)
Total del activo	22.076.096	21.875.789	200.307
Pasivo corriente	2.880.008	1.895.468	984.540
Pasivo no corriente	7.408.933	7.198.967	209.966
Total del pasivo	10.288.941	9.094.435	1.194.506
Patrimonio Neto total	11.787.155	12.781.354	(994.199)

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 653 millones está dado principalmente por: mayor saldo de caja por 416 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 139 millones y mayor saldo de inversiones transitorias por 110 millones parcialmente compensado por menores saldos de otros activos por 8 millones y por menores saldos de créditos por ventas de 4 millones.

La disminución de 453 millones en el activo no corriente está dada por: el menor valor de las propiedades de inversión con respecto al período anterior por 364 millones, la disminución de los depósitos en garantía por 95 millones y por menores créditos fiscales por 63 millones, parcialmente compensados con mayor saldo de otros activos por 51 millones e incremento en propiedad, planta y equipo por un total de 18 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2019 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.194 millones está dado por el incremento de deudas financieras por 1.894 millones (compuesto por mayor deuda por obligaciones negociables privadas con OPIC por 1.108 millones, mayor deuda por obligaciones negociables públicas por 1.002 millones y mayor deuda por arrendamientos por 67 millones compensada por menor deuda por préstamos bancarios por 283 millones), mayor saldo de otros pasivos por préstamos con partes relacionadas correspondientes a las obligaciones privadas 1 a 5 por 818 millones, mayor saldo de cargas fiscales por 13 millones, mayor deuda de remuneraciones y cargas sociales por 11 millones, parcialmente compensados con menores deudas comerciales por 1.136 millones generadas por la baja de la deuda por compra del terreno del Parque Tigre de acuerdo con la resolución del acuerdo de compraventa, menor saldo del impuesto diferido por 358 millones, y menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 48 millones.

El patrimonio neto disminuyó en 994 millones por los siguientes cambios cuantitativos entre ambas fechas, a saber: por el resultado negativo de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019 por 4.636 millones (que incluye la capitalización de reserva especial con fecha 30 de septiembre de 2019), parcialmente compensado por mayores aportes de capital y ajuste por inflación por 3.625 millones y por la constitución de la reserva por compensación de empleados por 17 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

Estructura de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparativa con el mismo período del año anterior (en miles de pesos):

	Por el período de nueve meses finalizado el		Variación
	30-09-2019	30-09-2018	
Ganancia operativa	2.416.025	8.989.403	(6.573.378)
RECPAM	1.605.022	680.787	924.235
Resultados financieros	(2.308.789)	(1.981.018)	(327.771)
Impuesto a las ganancias del período	(530.608)	(2.095.484)	1.564.876
Resultado neto del período – ganancia	1.181.650	5.593.688	(4.412.038)

La ganancia operativa del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 disminuyó en 6.573 millones con respecto al mismo período del año anterior producto del menor resultado por revalúo de propiedades de inversión de 6.917 millones, mayores gastos de comercialización por 16 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por 280 millones menores gastos de administración y por menores ingresos y gastos operativos por 80 millones.

El resultado por exposición a la inflación reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 fue 924 millones superior al mismo período del año anterior producto de una posición monetaria neta pasiva mayor entre septiembre de 2019 y septiembre de 2018 sumada a una mayor inflación entre ambos períodos.

La pérdida por resultados financieros se incrementó en 328 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por 254 millones por la revaluación del préstamo sindicado en UVAs, mayor pérdida por diferencia de cambio por 249 millones producto de una mayor posición neta de pasivos en dólares estadounidenses (pasó de 34 millones de dólares a 60 millones de dólares entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019) compensada por una menor devaluación del peso con respecto al dólar estadounidense (pasó de 53% a 121% entre los períodos de 9 meses finalizados el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2019 respectivamente), mayores intereses sobre deudas por 67 millones, mayores honorarios profesionales por 11 millones, mayor pérdida de otros impuestos y diversos por 3 millones, menor ganancia por operaciones con bonos por 71 millones, parcialmente compensado por la ausencia de resultados por derivados en 2019 comparado con los 304 millones de pérdida en 2018, menor pérdida por ajuste a valor razonable de créditos fiscales y depósitos por 12 millones y menor pérdida por comisiones por mantenimiento de fondos no desembolsados por 11 millones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

c) Estructura del flujo de efectivo por el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 comparativa con el mismo período del año anterior (en miles de pesos):

	Por el período de nueve meses finalizado el		Variación
	30-09-2019	30-09-2018	
Fondos generados por las actividades operativas	41.803	37.593	4.210
Fondos aplicados a las actividades de inversión	(1.471.893)	(1.072.976)	(398.917)
Fondos generados por las actividades de financiación	2.038.006	1.156.004	882.002
Total de fondos (aplicados) generados durante el período	607.916	120.621	487.295

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 una disminución de 4 millones, principalmente explicada por: (i) la variación positiva de 324 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 mayor disminución de activos operativos por 45 millones (compuesto por mayor disminución de otros activos por 124 millones y menor aumento de otros créditos por 92 millones, parcialmente compensado por menor aumento de créditos por ventas por 133 millones y menor aumento de créditos fiscales por 38 millones), (iii) la disminución de pasivos operativos por 299 millones (compuesto por menor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 189 millones, menor variación del saldo de otros pasivos por 111 millones, menor incremento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 18 millones, y por una menor variación de remuneraciones y cargas sociales por 18 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de cargas fiscales por 37 y millones) y (iv) menor pago de impuesto a las ganancias por 24 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 399 millones explicado por: reducción en el origen de fondos por inversiones transitorias por 1.114, mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por 8 millones, parcialmente compensado con menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 419 millones y con menores pagos por operaciones con derivados por 304 millones en 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas aumentaron en 882 millones principalmente por mayores ingresos de fondos por préstamos por 997 millones, la liberación de depósitos en garantía por 198 millones (durante el período finalizado en septiembre de 2019 se produjo una liberación de 114 millones mientras que al mismo período de 2018 se había producido una constitución de 84 millones), y por mayores integraciones de capital por 167 millones, parcialmente compensados por mayores pagos aplicados al servicio de deuda por 303 millones, mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por 172 millones, y por mayores pagos por arrendamientos por 5 millones (NIIF 16).

Índices:

	Por el período finalizado el	
	30-09-2019	30-09-2018
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	0,57	1,09
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,15	1,41
Activo no corriente/Total del Activo	0,93	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,11	0,57

(1) El pasivo corriente no incluye para el período finalizado el 30 de septiembre de 2018 la deuda por compra de terreno donde se iba a desarrollar el Parque Tigre.

III. Datos estadísticos:

Métricas Operativas	AI 30-09-2019
Total de hectáreas (1)	112.32
M ² de depósito alquilable	363,927
M ² de depósito en desarrollo	41,300
M ² de Landbank (1) (2)	221,961
Cantidad de localizaciones (1)	6
Cantidad de clientes (3)	17

(1) Incluye concesiones de los Parques Ciudad y Mercado Central

(2) Expresado en m² desarrollables

(3) No incluye contratos firmados, cuyos espacios se encuentran actualmente en desarrollo

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

LEONEL G. TREMONTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 315 – F° 173

EDUARDO BASTITTA HARRIET
Gerente

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

Como se mencionó en el informe "Marketbeat de Industrias S1 2019" confeccionado por Cushman & Wakefield, a pesar del complejo contexto económico, el inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del primer semestre de 2019. Sin embargo, la coyuntura de la economía argentina derivó en una moderación de la demanda que no acompañó a la absorción de la nueva superficie entrada al mercado.

Los datos estadísticos publicados por los diferentes institutos oficiales y consultoras privadas muestran que la actividad económica continúa sin recuperarse durante el segundo semestre del año.

En línea con este contexto, y teniendo en cuenta que se trata de un mercado con visión a largo plazo, la Sociedad continúa llevando a cabo su plan de inversión que incluye la finalización de las obras actualmente en curso en sus Parques ubicados en Tortugas y Ciudad. Y continuará entregando los depósitos según se acordó en los diferentes contratos firmados con nuevos clientes.

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.

Desde el punto de vista comercial, la Sociedad seguirá trabajando en la expansión de su *pipeline* de clientes / obras para colocar los metros adicionales de depósito que están en desarrollo y aún no tienen un cliente identificado.

En términos de financiamiento, la Sociedad está bien posicionada habiendo obtenido el financiamiento de OPIC, y manteniendo sus fuentes de financiamiento tradicionales (Bonos y Mercado de Capitales Nacionales) y contando con el respaldo de sus cuotapartistas que han provisto capital y financiamiento por USD 31 millones en lo que va del año.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de Noviembre de 2019.