



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
--	---

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Estados financieros condensados de período intermedio
correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de
septiembre de 2025, juntamente con el Informe sobre Revisión de
estados financieros condensados de período intermedio e
Informe de la Comisión Fiscalizadora**

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

C.U.I.T.: 30-65594238-2

Domicilio legal: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, (b) los estados de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados en dicha fecha, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en relación con los estados financieros

2. La Gerencia de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1 de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34). La Gerencia de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad.

Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.



Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021", presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2025 adjuntos y al 30 de septiembre de 2024, 2023, 2022 y 2021 que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 6 de noviembre de 2024, 9 de noviembre de 2023, 10 de noviembre de 2022 y 11 de noviembre de 2021, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.
- d) Al 30 de septiembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$40.203.028, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
6 de noviembre de 2025



PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13



JAVIER E. LEONE
Socio

Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49



Buenos Aires 06/11/2025 01 OF. 34 Legalización: N° 479922
LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL
por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha
06/11/2025 referida a BALANCE de fecha 30/09/2025 perteneciente
a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr.

LEONE JAVIER EMILIO

20-25646412- tiene registrada en la matrícula CPT° 0312E° 04 que se han efectuado los
controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la
Res. C. D. N° 34/2024, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que
firma en carácter de socio de

PISTRELLI, HENRIQUEZ ASOC. Soc. 2 T° 1 F° 13

moj

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VÁLIDA SI NO SE PRESENTA EL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



Dra. GABRIELA NOVISKY
CONTADORA PÚBLICA (U.Na.M.)
T° 342 F° 225
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

N° I 0035675



INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores

Plaza Logística S.R.L.

C.U.I.T.: 30-65594238-2

Leandro N. Alem 855, Piso 16,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PRESENTE

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de nueve meses y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024; y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.*

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, siendo la Gerencia responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los mismos. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes que incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión

h

sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 6 de noviembre de 2025. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia, es decir no hemos evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia relacionadas a cuestiones empresarias de administración, financiación y comercialización.

III. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser mencionadas en este informe. Es por esto que entendemos que los Estados Financieros Condensados mencionados en el apartado I:

- (i) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, normativa de aplicación y las Normas CNV;
- (ii) consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento, y
- (iii) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlos con nuestra más distinguida consideración.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2025

Por la **Comisión Fiscalizadora**:


Pablo Murray

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 34 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2025

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

Domicilio legal: Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal: Operaciones inmobiliarias, alquiler de depósitos y construcción de inmuebles.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del contrato social: 28 de agosto de 1992.
- De la última modificación del estatuto: 19 de octubre de 2022.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 8.038.

Fecha de vencimiento del contrato social: 27 de agosto de 2091.

Clave Única de Identificación Tributaria ("CUIT"): 30-65594238-2.

Sociedad controlante (Nota 1):

- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de septiembre de 2025: 99,63%.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Nota 19)

Cantidad de cuotas	Valor nominal de cada cuota	N° de votos que otorga cada cuota	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto
4.630.787.640	1	1	4.630.788
4.630.787.640			4.630.788


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. KEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	9 meses		3 meses	
		01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	47.263.255	41.263.091	15.530.920	15.854.219
Ingresos por servicios	3	9.574.275	9.494.665	2.849.973	3.466.351
Costos de servicios	B	(9.109.484)	(8.478.071)	(2.877.414)	(3.110.007)
Ganancia bruta		47.728.046	42.279.685	15.503.479	16.210.563
Otros ingresos operativos	4	892.875	585.316	305.544	29.982
Gastos de comercialización	B	(2.830.015)	(2.760.583)	(996.610)	(924.920)
Gastos de administración	B	(5.514.416)	(3.971.936)	(1.921.296)	(1.393.014)
Otros gastos operativos	5	(1.408.822)	(1.155.023)	(601.721)	(691.198)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		38.867.668	34.977.459	12.289.396	13.231.413
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	58.418.503	(321.881.866)	42.114.467	(25.718.653)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	3.961.722	(3.102.991)	3.127.828	(1.550.031)
Ganancia (pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.179.511	(6.682.016)	862.180	(565.711)
Ganancia (pérdida) neta por revalúo de propiedades de inversión		63.559.736	(331.666.873)	46.104.475	(27.834.395)
Ganancia (pérdida) operativa		102.427.404	(296.689.414)	58.393.871	(14.602.982)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		28.106.847	108.261.526	8.628.622	15.008.874
Ingresos financieros	6	2.133.316	5.222.420	433.368	934.920
Costos financieros	7	(42.673.484)	(60.331.271)	(18.943.616)	(11.748.297)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias		89.994.083	(243.536.739)	48.512.245	(10.407.485)
Impuesto a las ganancias del período	8	(29.481.412)	83.279.206	(16.358.432)	2.846.673
Ganancia (pérdida) ganancia neta del período		60.512.671	(160.257.533)	32.153.813	(7.560.812)

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

		30-09-2025	31-12-2024
	Nota/ Anexo		
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	576.033.067	507.945.024
Propiedades de inversión - en construcción	10	50.614.353	26.166.707
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	11.542.320	10.362.809
Activos intangibles	11	45.106	84.590
Propiedad, planta y equipo	A	687.058	651.362
Depósitos en garantía	13.3.1.2	3.875.431	3.598.091
Otros activos	14	201.101	238.075
Total Activo No Corriente		642.998.436	549.046.658
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	60.459	125.836
Otros activos	14	9.735.790	8.578.361
Créditos por ventas	13.1	6.095.969	4.336.038
Depósito en garantía	13.3.1.2	214.982	357.023
Inversiones transitorias	15	30.896.793	15.083.116
Efectivo y equivalentes	17	5.700.284	3.685.031
Total Activo Corriente		52.704.277	32.165.405
Total Activo		695.702.713	581.212.063
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		267.945.347	267.945.347
Reserva facultativa		39.073.363	187.298.486
Reserva legal		9.857.815	9.857.815
Otras reservas	18	599.405	599.405
Resultados no asignados		60.512.671	(148.225.123)
Total Patrimonio Neto		382.619.389	322.106.718
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	102.388.104	101.119.822
Depósitos y anticipos de clientes	9	5.253.829	3.693.099
Previsión para contingencias	D	2.607.974	485.029
Pasivo por impuesto diferido	8	106.501.449	84.040.189
Total Pasivo No Corriente		216.751.356	189.338.139
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	55.316.901	21.580.246
Deudas con partes relacionadas	20.1	31.155.441	26.153.826
Depósitos y anticipos de clientes	9	327.622	2.021.095
Previsión para contingencias	D	562.056	2.313.936
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	3.258.829	3.660.984
Cargas fiscales	16	4.538.124	12.033.773
Otros pasivos	13.2	4.125	799.901
Remuneraciones y cargas sociales	18	1.168.870	1.203.445
Total Pasivo Corriente		96.331.968	69.767.206
Total Pasivo		313.083.324	259.105.345
Total Patrimonio Neto y Pasivo		695.702.713	581.212.063

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado)	4.630.788	267.945.347	12.527.802	659.358	581.708	183.969.141	470.314.144
Pérdida del período	-	-	-	-	-	(160.257.533)	(160.257.533)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	(160.257.533)	(160.257.533)
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	174.770.684	9.198.457	-	(183.969.141)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	13.954	-	13.954
Saldos al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	4.630.788	267.945.347	187.298.486	9.857.815	595.662	(160.257.533)	310.070.565

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (Auditado)	4.630.788	267.945.347	187.298.486	9.857.815	599.405	(148.225.123)	322.106.718
Ganancia del período	-	-	-	-	-	60.512.671	60.512.671
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	60.512.671	60.512.671
Absorción de resultados no asignados (Nota 21)	-	-	(148.225.123)	-	-	148.225.123	-
Saldos al 30 de septiembre de 2025 (No auditado)	4.630.788	267.945.347	39.073.363	9.857.815	599.405	60.512.671	382.619.389

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


RAMIRO MOLINA
Garante


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

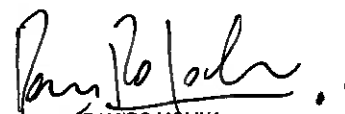
	Nota/ Anexo	9 meses finalizado el	
		30-09-2025	30-09-2024
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del período		60.512.671	(160.257.533)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	29.481.412	(83.279.206)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	310.373	513.699
Deudores incobrables	B	127.801	6.352
(Ganancia) pérdida neta por revalúo de propiedades de inversión		(63.559.736)	331.666.873
Ingresos financieros	6	(2.133.316)	(5.222.420)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(28.106.847)	(108.261.526)
Costos financieros	7	42.673.484	60.331.271
Incremento en provisión para contingencias	D	903.763	802.186
Cargo neto por beneficios a empleados	18	-	9.102
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(3.814.159)	2.695.439
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		(1.449.880)	2.435.530
		34.945.566	41.439.767
Pago de impuesto a las ganancias		(10.046.495)	-
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		24.899.071	41.439.767
Actividades de inversión			
Colocaciones netas de inversiones transitorias		(15.015.992)	(9.805.571)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(299.214)	(75.299)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	A	-	59
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(7.371)	(11.235)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(30.122.836)	(20.721.749)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(45.445.413)	(30.613.795)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		45.746.773	43.604.457
Prepago voluntario de préstamos		(2.230.632)	(34.291.152)
Repago de préstamos		(15.215.941)	(10.794.316)
Disminución de depósito en garantía de préstamos		245.882	50.033
Pagos por arrendamientos		(589.574)	(386.009)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(5.371.831)	(8.961.663)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación		22.584.677	(10.778.650)
Aumento neto del efectivo		2.038.335	47.322
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		335.832	28.008
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(358.914)	(216.260)
Efectivo al 1 de enero		3.685.031	319.188
Efectivo al 30 de septiembre		5.700.284	178.258

Las Notas 1 a 24 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros condensados de período intermedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO

Plaza Logística S.R.L. (en adelante, "PLSRL" o "la Sociedad"), una Sociedad de Responsabilidad Limitada, fue constituida en Argentina el 28 de agosto de 1992 en virtud de la legislación de Argentina y continuará vigente hasta el 27 de agosto de 2091. El número de inscripción de la Sociedad en la Inspección General de Justicia ("IGJ") es 8.038. La sede social de la Sociedad se encuentra en Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Al cierre del período la Sociedad se encuentra controlada en un 99,63% por Arnay Investments S.L. (una subsidiaria totalmente controlada de Plaza Logística Argentina II LLC ("PLAII LLC")) y el restante 0,37% es propiedad de PLAII LLC en forma directa. La sede social de Arnay Investments S.L. se encuentra ubicada en Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre seis parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad y sobre un depósito urbano de última milla denominado "Infill Maza".

La Sociedad es un proveedor de espacio de almacenamiento triple A con sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 401.400 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 32 hectáreas de terrenos concesionados en los Parques Mercado Central, Ciudad y el Infill Maza con 150.950 m² de naves alquilables.

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 43.627.691 (dicho monto se reduce a 12.472.250 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas que se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo mercado de capitales y bancos comerciales.

Contexto económico y mercado cambiario

Durante el año 2024 el gobierno nacional impulsó diversos proyectos legislativos y logró la aprobación de normas claves para la actividad económica de la Argentina:

- a) Aprobación de la "Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos" (Ley 27.742) Esta ley declara la emergencia pública y otorga al Poder Ejecutivo facultades delegadas en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de un año. Además, establece la reforma del Estado, que permitirá la privatización de algunas empresas estatales; impulsa la modernización del régimen laboral con el fin de promover el crecimiento del empleo formal privado; desregula el sector energético para maximizar la producción de hidrocarburos del país con el objetivo de incrementar exportaciones; y crea un régimen de Incentivo para grandes inversiones en proyectos de energía, petróleo, gas e infraestructura.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- b) Aprobación de un paquete fiscal, que incluye, entre otras medidas, una moratoria para regularizar incumplimientos de obligaciones tributarias, aduaneras y de seguridad social; un régimen de regularización de activos que permite el blanqueo de dinero y bienes en el país y el exterior; y un régimen especial para el impuesto sobre los bienes personales, que consiste en un pago adelantado unificado de 5 años a una tasa de 0,45% hasta 2027 y 0,25% entre 2027 y 2038. También, se retrotrajo la eximición de la cuarta categoría de impuesto a las ganancias, que había sido votada en octubre de 2023 por la administración anterior, denominando al gravamen "Impuesto a los ingresos personales".

El gobierno nacional ha implementado medidas para lograr el equilibrio fiscal, adoptando una política de emisión monetaria cero para el sector público, y una reducción de distintos gastos y subsidios. Estas medidas permitieron en un corto período de gestión, alcanzar un superávit primario y financiero respecto del Producto Bruto Interno (PBI), e iniciar un proceso de desaceleración de la inflación. De acuerdo con los indicadores publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) la inflación minorista del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 fue del 21,97%, lo que contrasta significativamente con el 117,76 % acumulado del ejercicio 2024.

Regulaciones relacionadas con el Mercado de Cambios

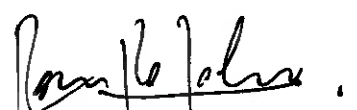
Desde la asunción de Javier Milei como presidente de la República Argentina, se ha iniciado un paulatino proceso de eliminación de restricciones para la compra de divisas en el Mercado de Cambios (el "MC"). Algunas de las recientes medidas relacionadas con el acceso al MC incluyen:

- a) Se mantiene la obligación de presentar una declaración jurada en la que se acredite que la totalidad de las tenencias de moneda extranjera en el país se encuentra depositada en cuentas bancarias y que no se poseen activos externos líquidos disponibles o CEDEARs por un valor superior a USD 100.000, con ciertas excepciones. Serán considerados activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.).
- b) Se mantiene, como condición de acceso al MC exclusivamente para personas jurídicas, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a no haber realizado y no realizar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, ciertas operaciones con títulos valores y otros activos en los 90 días anteriores y en los 90 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MC, independientemente de que hayan sido emitidos con legislación argentina o extranjera.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- c) Con ciertas excepciones, continúan las limitaciones, aplicables exclusivamente a personas jurídicas, para (i) concertar ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera; (ii) realizar canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos; (iii) realizar transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior; (iv) adquirir en el país títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos; (v) adquirir certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras; (vi) adquirir títulos valores representativos de deuda privada emitida en jurisdicción extranjera; y (vii) entregar fondos en moneda local u otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a cualquier persona humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no, recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, cryptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.

El Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA, también limita el acceso al MC para solicitantes que sean personas jurídicas cuyos controlantes directos o empresas de su mismo grupo económico hayan realizado tales operaciones, sujeto a ciertas excepciones.

- d) Mediante la Comunicación "A" 7953 del 26 de enero de 2024, el BCRA permitió, con ciertos condicionamientos, que los clientes puedan acceder al MC para suscribir Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre ("BOPREAL") por hasta el monto de deudas por importación de servicios prestados o devengados hasta el 13 de diciembre de 2023 en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en el Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA. Adicionalmente, no se considerarán dentro de las restricciones de declaración jurada las operaciones de venta o transferencia de BOPREAL en el exterior bajo ciertas condiciones.
- e) Mediante la Comunicación "A" 7999 del 30 de abril de 2024, el BCRA autorizó la suscripción de BOPREAL para el pago de dividendos a accionistas no residentes y el acceso al MC para abonarlos mediante canjes con fondos provenientes de BOPREAL.
- f) Mediante la Comunicación "A" 8031 del 30 de mayo de 2024, el BCRA autorizó el acceso al MC para atender servicios de capital e intereses de pagarés con oferta pública emitidos bajo la Res. Gral. de la Comisión Nacional de Valores (CNV) 1003/2004, en la medida que dichos títulos hayan sido previamente liquidados en el MC.
- g) Se mantienen las regulaciones de la CNV que condicionan en algunos aspectos la libre compraventa de dólares financieros, sin que implique la prohibición de operar con ellos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

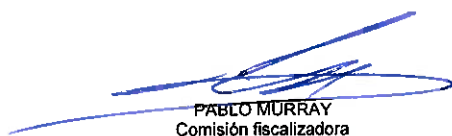

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- h) Mediante la Comunicación "A" 8059 del 4 de julio de 2024, el BCRA autorizó, en ciertos supuestos, el acceso al MC para pagar intereses de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada, lo que hasta entonces requería la conformidad previa del BCRA, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos aplicables, y el pago de los intereses se efectuó de manera simultánea con la liquidación, por un importe no menor al monto de intereses por el cual se accede al MC, de: (i) nuevos endeudamientos financieros con el exterior con una vida promedio no inferior a 2 años y que contemplen como mínimo 1 año de gracia para el pago de capital, en ambos casos contados desde la fecha en que se concreta el acceso al MC, o (ii) nuevos aportes de inversión directa de no residentes.
- i) Mediante la Comunicación "A" 8129 del 7 de noviembre de 2024, el BCRA estableció lo siguiente:
- (i) Que las entidades también podrán dar acceso al MC a los residentes que deban realizar pagos de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior (punto 3.5. del texto ordenado de las normas sobre "Exterior y Cambios") o pagos de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera, pagarés con oferta pública denominados en moneda extranjera y obligaciones en moneda extranjera entre residentes (punto 3.6. del texto ordenado de las normas sobre "Exterior y Cambios"), para la compra de moneda extranjera con anterioridad al plazo admitido por la normativa en las siguientes condiciones: (a) los fondos adquiridos sean depositados en cuentas en moneda extranjera de su titularidad abiertas en entidades financieras locales; (b) el acceso se realice dentro de los 60 días corridos previos a la fecha del vencimiento del pago a realizar; (c) el acceso se realice por un monto diario que no supere el 10% del monto que se cancelará al vencimiento; y (d) la entidad interviniente haya verificado que el endeudamiento, cuyo servicio será cancelado con estos fondos, cumple con la normativa cambiaria vigente por la que se admite dicho acceso; y
- (ii) Que, como condición adicional para acceder al mercado de cambios en el marco de lo dispuesto en el punto 3.5. del texto ordenado sobre "Exterior y Cambios", los pagos de capital de títulos emitidos a partir del 8 de noviembre de 2024 solo podrán realizarse tras 365 días contados desde su emisión. Para más información sobre actualizaciones de este tema, ver inciso m), acápite iv), más abajo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- j) El 19 de diciembre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8161, mediante la cual estableció que las disposiciones restantes de los puntos 3.3.3. y 3.5.6. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios, relacionadas con el acceso al mercado de cambios, seguirán vigentes sin modificaciones expresas. En consecuencia, se extiende de manera indefinida (excepto por lo mencionado en las Comunicaciones "A" 8230 y 8233 del 16 y 30 de abril de 2025, respectivamente) la necesidad de contar con la autorización previa del BCRA para acceder al mercado de cambios con el fin de pagar el capital e intereses de deudas comerciales y financieras con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor, con ciertas flexibilizaciones conforme lo establece la normativa vigente. Adicionalmente, esta comunicación autorizó el acceso al MC para pagar a su vencimiento intereses compensatorios que se devenguen a partir del 1° de enero de 2025 sobre el valor original remanente de deudas con contrapartes vinculadas del exterior. Los intereses adeudados al 31 de diciembre de 2024 o los intereses punitivos u otros equivalentes que se devenguen desde el 1° de enero de 2025 continuarán alcanzados por el requisito de conformidad previa del BCRA.
- k) El 11 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8226, la cual aunque no resulta directamente aplicable al giro de la Sociedad, es de destacar, por su impacto en la economía en general, que dicha Comunicación eliminó las restricciones que se encontraban vigentes para que personas humanas puedan acceder al MC para la compra de billetes de moneda extranjera. Ahora, dichas personas humanas pueden acceder al MC para la compra de billetes de moneda extranjera sin limitaciones, incluyendo sin el tope mensual de USD 200 y sin las restricciones de operación con títulos valores que impedían el acceso simultáneo al MC y al mercado bursátil. Asimismo, en coordinación con la Comisión Nacional de Valores se eliminó el plazo mínimo de tenencia para operaciones en el mercado bursátil (conocido como parking) aplicable a personas humanas.

En lo que respecta a las personas jurídicas, como la Sociedad, los principales puntos de dicha Comunicación aplicables al giro de la Sociedad son los siguientes:

- (i) Salvo excepción aplicable en el texto ordenado de las Normas de Exterior y Cambios, las importaciones de servicios prestados o devengados a partir del 14 de abril de 2025 provistos por una contraparte no vinculada podrán ser pagados desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio (sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos aplicables a todo acceso al MC). Las importaciones de servicios prestados o devengados antes del 14 de abril de 2025 provistos por una contraparte no vinculada continúan sujetas a la condición de que sean pagadas una vez transcurridos 30 días desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio (sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos aplicables a todo acceso al MC).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

- (ii) Salvo excepción aplicable en el texto ordenado de las Normas de Exterior y Cambios, las importaciones de servicios prestados o devengados a partir del 14 de abril de 2025 provistos por una contraparte vinculada podrán ser pagados una vez transcurridos 90 días desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio (sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos aplicables a todo acceso al MC). Las importaciones de servicios prestados o devengados antes del 14 de abril de 2025 provistos por una contraparte vinculada continúa sujetas a la condición de que sean pagadas una vez transcurridos 180 días desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio (sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos aplicables a todo acceso al MC).
- (iii) Se autoriza el acceso al MC para pagos de dividendos a accionistas no residentes correspondientes a las utilidades obtenidas en los balances cuyos ejercicios comiencen a partir del 1° de enero de 2025.
- l) El 14 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8227, la cual implica que a partir del 14 de abril de 2025 se modifica el texto ordenado de las Normas de Exterior y Cambios con motivo de la derogación del Decreto 28/23 dispuesta a través del Decreto 269/25, en virtud de la cual se eliminan las disposiciones relativas al denominado "Dólar Blend".
- m) El 16 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8230. Los principales puntos de dicha Comunicación aplicables al giro de la Sociedad son los siguientes:
- (i) Se permite el acceso al MC para repagar capital de endeudamientos financieros con vinculadas, en la medida en la que dichos endeudamientos tengan una vida promedio no menor a 180 días y el desembolso haya sido ingresado y liquidado en el MC a partir del 21 de abril de 2025.
- (ii) Esto no altera (i) el tratamiento que ya tenían los intereses compensatorios, para cuyo pago no se requiere conformidad del BCRA en la medida en la que se trate de intereses compensatorios devengados a partir del 1° de enero de 2025 (los intereses compensatorios devengados con anterioridad a esa fecha y los intereses punitivos siguen requiriendo conformidad del BCRA para acceder al MC); y (ii) el tratamiento de los endeudamientos financieros con vinculadas ingresados y liquidados en el MC con anterioridad al 21 de abril de 2025, que para el repago de capital e intereses compensatorios (en este último caso, salvo los devengados a partir del 1° de enero de 2025) siguen requiriendo acceso al MC.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

(iii) Se flexibiliza la repatriación de inversiones extranjeras directas de no residentes: ahora se permite el acceso al MC para repatriar inversiones extranjeras directas en empresas que no sean controlantes de entidades financieras locales, en la medida que el aporte de capital haya sido ingresado y liquidado por el MC a partir del 21 de abril de 2025 y la repatriación tenga lugar al menos 180 días después de la liquidación de los fondos del aporte. Las inversiones extranjeras directas en empresas que no sean controlantes de entidades financieras locales ingresadas y liquidadas por el MC con anterioridad al 21 de abril de 2025 siguen teniendo acceso al MC, pero en la medida en la que el capital haya sido ingresado y liquidado en el MC a partir del 2 de octubre de 2020 y la repatriación tenga lugar como mínimo 2 años después del ingreso.

(iv) A partir del 21 de abril de 2025, para los pagos de capital de títulos de deuda cuya cancelación se realice mediante una transferencia al exterior, se reduce de 365 a 180 días corridos el plazo mínimo que debe transcurrir desde la fecha de emisión del título para acceder al MC. Las emisiones anteriores al 21 de abril de 2025 y posteriores al 8 de noviembre de 2024 continúan sujetas al plazo mínimo de 365 días corridos para acceder al MC para su pago. Asimismo, mediante la Comunicación "A" 8244 del 15 de mayo de 2025, el BCRA estableció que, para los títulos emitidos a partir del 16 de mayo de 2025, se requerirá como condición adicional que haya transcurrido un plazo mínimo de 18 meses desde su fecha de emisión para acceder al MC con el fin de cancelar el capital mediante una transferencia al exterior, en el marco de lo dispuesto en el punto 3.5 del Texto Ordenado de las Normas sobre Exterior y Cambios.

n) El 30 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8234, mediante la cual aprobó la emisión de la Serie 4 de los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL) (los "BOPREAL Serie 4"). Estos instrumentos podrán ser suscriptos por personas humanas o jurídicas con deudas acumuladas al momento de la suscripción, correspondientes a:

(i) Utilidades y dividendos pendientes a no residentes.

(ii) Intereses compensatorios vencidos hasta el 4 de julio de 2024 por deudas comerciales con contrapartes vinculadas.

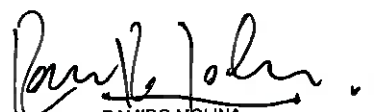
(iii) Intereses compensatorios vencidos hasta el 31 de diciembre de 2024 por deudas financieras con contrapartes vinculadas.

(iv) Capital vencido por deudas financieras con contrapartes vinculadas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

1. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD Y CONTEXTO ECONÓMICO Y MERCADO CAMBIARIO (Cont.)

Los BOPREAL Serie 4 se pagarán en dólares estadounidenses, ya sea en un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales, con vencimiento final el 31 de octubre de 2028. Podrán incluir rescates anticipados en pesos ajustados por tipo de cambio. Devengarán un interés anual máximo del 3%, pagadero en dólares de forma trimestral o semestral, según se determine en la licitación. La negociación en mercados locales o internacionales será definida en cada convocatoria, y las fechas de licitación se comunicarán mediante Comunicaciones "B". La primera licitación se realizó el 18 de junio de 2025.

- ñ) El 19 de junio de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8261, mediante la cual eliminó, a partir del 23 de junio, la obligación de informar con anticipación las operaciones cambiarias a través del MC, establecida en el punto 3.16.1. de las Normas sobre Exterior y Cambios.
- o) El 18 de septiembre de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8331, mediante la cual (i) amplió el alcance del acceso al MC, para permitir la repatriación de inversiones directas de no residentes en empresas locales, a través del residente que hubiera adquirido la participación en el capital de una empresa residente, extendiendo su aplicación a empresas de todos los sectores económicos, en la medida que no sean entidades financieras ni sus controlantes y se cumplan con los restantes requisitos allí previstos; y (ii) permitió el acceso al MC a clientes residentes cuando la operación consista en la adquisición del 100% del capital accionario de una empresa no residente, cuyo único activo sea la participación en la empresa local objeto de la operación, sujeto a ciertos requisitos adicionales.
- p) El 26 de septiembre de 2025, el Banco Central de la República Argentina emitió la Comunicación "A" 8336, mediante la cual dispuso que las entidades financieras deberán contar con una declaración jurada del cliente en la que éste se comprometa a no realizar, por cuenta propia o de terceros, operaciones de compra de títulos valores con liquidación en moneda extranjera desde la fecha de acceso al Mercado de Cambios y por un plazo de 90 días corridos posteriores.

Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (incluyendo el "Note Purchase Agreement" con DFC, la Obligación Negociable Clase 15 y la Clase 2 y 3 bajo el régimen simplificado de emisor frecuente) tienen acceso al mercado de cambios por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito y obligaciones negociables previamente liquidadas en el mercado de cambios, respectivamente.

Sin perjuicio de lo anterior, se espera que durante los próximos meses existan novedades en el mercado cambiario que podrían afectar distintos aspectos de la economía, los cuales podrían tener impacto en los negocios de la Sociedad. Por ello, la Sociedad continuará monitoreando dichos eventos. Los presentes estados financieros deben ser analizados considerando este contexto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "IASB", por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las normas contables profesionales ("NCP").

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 6 de noviembre de 2025.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales. Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión, la compensación sobre derechos de apreciación de acciones y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de septiembre de 2025, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubica desde 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina IPC Nacional del INDEC a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

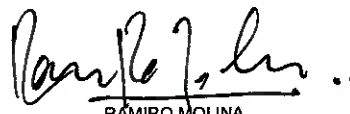
Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 21,97% y 101,58% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado de situación financiera

- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.
- (ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- (iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
 - Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
 - Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 13.3.1.1).
- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Activos intangibles.
- Propiedad, planta y equipo.
- Capital, reserva facultativa, reserva legal, otras reservas y resultados no asignados.
- Cuentas de ingresos y gastos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporal gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

Quando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del período, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se reconoce en el otro resultado integral.

En la Nota 8 se detallan los efectos resultantes de este proceso.

Reexpresión del estado del resultado integral

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios ("Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda" o "RECPAM") se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
- (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - (c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
 - (d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos -- Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (Cont.)

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio se presentan en pesos argentinos que, a su vez, es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descritas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, ya emitidos.

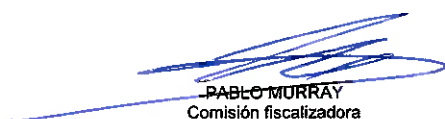
3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Ingresos por alquileres	47.263.255	41.263.091	15.530.920	15.854.219
Ingresos por servicios	9.574.275	9.494.665	2.849.973	3.466.351
Total ingresos por alquileres y servicios	56.837.530	50.757.756	18.380.893	19.320.570

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Servicios administrativos, netos de costos	556.602	380.685	305.544	29.982
Multas y compensaciones comerciales	336.273	199.756	-	-
Recupero de previsión para deudores incobrables (Anexo D)	-	4.875	-	-
Total otros ingresos operativos	892.875	585.316	305.544	29.982

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Contingencias (Anexo D)	903.763	802.186	437.635	517.915
Remuneraciones y cargas sociales	279.184	208.314	91.266	94.303
Consultoría y honorarios profesionales	73.562	73.120	21.628	36.558
Otros impuestos	25.284	4.201	17.673	2.239
Intereses	5	478	-	-
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	-	59	-	-
Diversos	127.024	66.665	33.519	40.183
Total otros gastos operativos	1.408.822	1.155.023	601.721	691.198

6. INGRESOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	1.656.033	2.594.036	415.954	394.667
Resultado por tenencia de FCI	357.949	528.622	(70.251)	396.516
Intereses ganados	89.491	237.541	57.822	143.737
Resultado por operaciones de ON propias	-	1.862.221	-	-
Resultado por venta de bonos	29.843	-	29.843	-
Total ingresos financieros	2.133.316	5.222.420	433.368	934.920

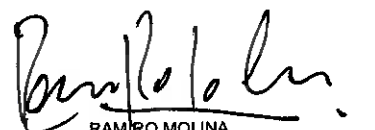
7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Diferencia de cambio, neta	27.442.515	17.128.737	13.745.580	5.185.419
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	6.018.582	31.342.910	1.540.607	3.487.669
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	5.392.402	9.555.757	1.930.544	2.404.430
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	1.959.035	208.134	1.049.405	75.642
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	1.569.368	1.718.436	569.798	519.625
Honorarios profesionales	102.161	54.175	45.343	9.929
Otros impuestos	49.588	160.212	(2.619)	(10.816)
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	45.302	116.070	19.209	44.080
Resultado por operaciones de ON propias	8.322	-	8.322	-
Diversos	86.209	46.840	37.427	32.319
Total costos financieros	42.673.484	60.331.271	18.943.616	11.748.297

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A continuación, se incluye un detalle del (cargo) ganancia por impuesto a las ganancias:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Cargo por impuesto a las ganancias corriente	(7.020.152)	(8.314.613)	(374.787)	(6.182.862)
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(22.461.260)	91.593.819	(15.983.645)	9.029.535
Impuesto a las ganancias del período	(29.481.412)	83.279.206	(16.358.432)	2.846.673

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la ganancia (pérdida) contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente es la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Resultado antes de Impuestos	89.994.083	(243.536.739)	48.512.245	(10.407.485)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	(31.497.929)	85.237.859	(16.979.286)	3.642.620
Ganancias (gastos) no gravables/deducibles impositivamente	2.016.517	(1.958.653)	620.854	(795.947)
(Cargo) ganancia por impuesto a las ganancias del período	(29.481.412)	83.279.206	(16.358.432)	2.846.673

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y el (cargo) ganancia para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		(Cargo) ganancia a resultados ganancia / (pérdida) del periodo de 9 meses finalizado el	
	30-09-2025	31-12-2024	30-09-2025	30-09-2024
Activo por impuesto diferido				
Otros gastos diferidos	2.585.437	1.851.513	733.924	-
Valor actual de instrumentos financieros	605.019	181.041	423.978	(1.270.102)
Quebrantos impositivos	205.257	208.580	(3.323)	(22.458.623)
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(205.257)	(208.580)	3.323	54.031
Diversos	575.866	595.044	(19.178)	(663.490)
Subtotal	3.766.322	2.627.598	1.138.724	(24.338.184)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(108.785.206)	(85.017.801)	(23.767.405)	114.512.656
Ajuste por inflación impositivo diferido	(20.149)	(98.300)	78.151	591.376
Otros ingresos diferidos	(1.457.993)	(1.544.951)	86.958	787.686
Gastos de préstamos diferidos	(4.423)	(6.735)	2.312	40.285
Subtotal	(110.267.771)	(86.667.787)	(23.599.984)	115.932.003
Pasivo por impuesto diferido, neto	(106.501.449)	(84.040.189)	(22.461.260)	91.593.819

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y su impacto en resultados por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Al inicio del ejercicio	(84.040.189)	(171.124.542)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del periodo	(22.461.260)	91.593.819
Al cierre del periodo	(106.501.449)	(79.530.723)

La Sociedad compensa activos y pasivos por impuestos si y sólo si tiene un derecho legalmente exigible para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los activos y pasivos por impuestos diferidos se relacionan con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal.

El siguiente es el detalle de quebrantos por año de vencimiento (valores ajustados por inflación):

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2020	586.449	2025
	586.449	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Ajuste por inflación impositivo

La Ley N° 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley N° 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

- (a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- (b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- (c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes; y
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado según Decreto 824/2019, (en adelante LIG) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA, ex AFIP), teniendo en cuenta la respuesta a la "consulta frecuente 24753174" que este Organismo ha publicado en su página web y el Dictamen N° IF-2024-131304807, emitido por la Dirección Nacional de Impuestos el 29 de noviembre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 560.093 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 196.033. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

El siguiente es el detalle de los depósitos en garantía y anticipos de clientes:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
No corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	5.557.167	3.779.870
Anticipos de alquiler	1.784	2.130
Valor actual de depósitos en garantía	(305.122)	(88.901)
	5.253.829	3.693.099
Corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	325.853	2.029.542
Anticipos de alquiler	2.170	2.693
Valor actual de depósitos en garantía	(401)	(11.140)
	327.622	2.021.095

(1) Incluyen 2.864.920 (no corriente) y 212.175 (corriente) al 30 de septiembre de 2025 y 1.308.792 (no corriente) y 1.959.894 (corriente) en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2024. Ver Anexo C.

Los anticipos de alquiler fueron valuados a su valor nominal de acuerdo con los importes recibidos. Los depósitos en garantía en dólares estadounidenses fueron convertidos al tipo de cambio de cierre para cada ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período/ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Saldo al inicio del ejercicio	507.945.024	726.441.600
Transferencia desde obras en construcción	7.900.612	82.826.489
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	-	2.562.091
Gastos capitalizados	1.694.368	8.367.678
Otros gastos capitalizados	74.560	514.036
Ganancia (pérdida) por revaluó	58.418.503	(321.881.866)
Saldo al cierre del período	576.033.067	498.830.028

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

El valor de las propiedades de inversión terminadas abierto por parque logístico se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Parque Pacheco	130.611.480	116.747.428
Parque Esteban Echeverría	128.730.540	117.456.072
Parque Tortugas	121.675.980	106.467.694
Parque Pilar	93.450.840	83.885.506
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	474.468.840	424.556.700
Parque Mercado Central	59.004.661	52.281.017
Parque Ciudad	34.084.620	31.107.307
Depósito Urbano Maza	8.474.946	-
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	101.564.227	83.388.324
Total	576.033.067	507.945.024

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

El Parque Esteban Echeverría, Pacheco, Tortugas y Pilar fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

El enfoque de mercado se basa en el principio de sustitución en virtud del cual un potencial comprador no pagará más por la propiedad que lo que costará comprar una propiedad sustituta comparable. La unidad de comparación aplicada por el tasador es el precio por metro cuadrado (m²).

Si las propiedades comparables no fueran exactamente iguales a las propiedades que están siendo tasadas, las transacciones y ofertas de venta de las propiedades comparables se ajustan para igualarlas a las características de las propiedades que están siendo tasadas.

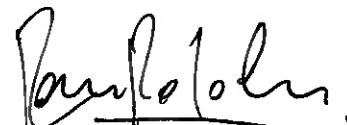
Durante el segundo trimestre de 2024 en el Parque Tortugas se finalizaron 700 m² adicionales del tercer depósito. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 8.280 y 15.104 al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

Durante el primer trimestre de 2024 en el Parque Pacheco se finalizaron 33.200 m² del sexto depósito que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 8.280 y 7.552 al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Durante el primer trimestre de 2024 en el Parque Esteban Echeverría se finalizaron 20.200 m² del cuarto depósito que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de 2024 se redujeron 400 m² alquilables debido a ciertos trabajos realizados en el primer depósito. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 2.208.480 y 400.264 al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Las presunciones significativas realizadas en relación con la valuación se detallan a continuación:

Valores de mercado

Parque	Área construida (en m ²) (1) al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024	Valor de mercado		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
		USD	USD	ARS (miles)		ARS (miles)	
				USD		USD	
Esteban Echeverría	113.300	93.283.000	93.316.000	1.156,4	838	1.040,9	827
Pacheco	111.400	94.646.000	92.753.000	1.173,0	850	1.048,5	833
Tortugas	94.200	88.171.000	84.586.000	1.291,7	936	1.130,3	898
Pilar	82.500	67.718.000	66.645.000	1.133,0	821	1.017,0	808

(1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo.

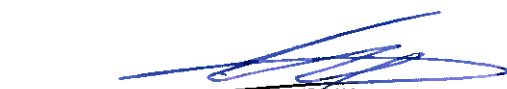
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados

Flujo de fondos descontados

Para la valuación del Parque Mercado Central y del Parque Ciudad, ambos desarrollados sobre terrenos concesionados, se utilizó la metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. Dentro de estos supuestos se incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en la actual ubicación, tipo y calidad de la propiedad, respaldados por los contratos de alquiler actuales y considerando para la proyección de los mismos las estimaciones de la evolución de las variables macroeconómicas.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Parque correspondiente.
- Tasas de vacancia estimadas teniendo en cuenta las actuales y futuras condiciones de mercado una vez expirados los contratos de alquiler actuales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

- Se descontaron los flujos de fondos proyectados utilizando como tasa de descuento el costo de capital promedio ponderado ("WACC") de la Sociedad, para la fecha de valuación.
- El flujo de fondos se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 30-09-2025 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	15,38%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 30-09-2025	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(5.285.872)	5.599.346

Depósito Urbano Maza

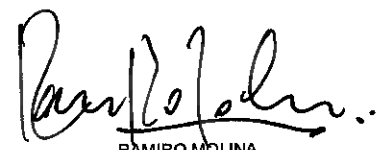
Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCABA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del uso y explotación de carácter oneroso de un inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años a partir de la fecha de entrega del espacio que fue en el año 2021.

Durante el primer trimestre de 2025 se finalizó el Depósito Urbano Maza. El valor de costo de la obra terminada fue transferido de obra en construcción a obra terminada.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Parque Mercado Central

Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires ("CMCBA") aprobó el contrato de concesión de obra entre la Sociedad y el Mercado Central de Buenos Aires ("MCBA") por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 metros cuadrados. La Concesión MCBA tiene una vida de 30 años desde la aprobación, prorrogable hasta 2 años más en caso de ejercicio por parte de la Sociedad de las opciones mencionadas.

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos de concesión adicionales con la CMCBA en los que se instrumentaron las concesiones de obra sobre las etapas 2 y 3, a la vez 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 conjunto, los tres contratos de concesión, los "Contratos de Concesión").

El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Sociedad celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 para su respectiva finalización; (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorga a la Sociedad la facultad de rescindir unilateralmente el Contrato de Concesión de la etapa 3 antes del vencimiento del segundo aniversario desde la fecha de firma de las adendas; y (iv) se otorgó una opción durante dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.593 metros cuadrados, opción que fuera ejercida por la Sociedad, el 20 de agosto de 2024, celebrándose una nueva enmienda a los Contratos de Concesión.

Desde septiembre de 2024, se encuentra en ejecución la etapa 3 del proyecto que contempla el desarrollo de un espacio de depósito de aproximadamente 56.000 metros cuadrados. Al 30 de septiembre de 2025, se habían finalizado y entregado 31.500 metros. Se prevé concluir la obra durante el cuarto trimestre de 2025 transfiriéndose la totalidad de la superficie en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Al 30 de septiembre de 2025 el grado de avance de esta obra es de aproximadamente un 80%.

Clausura de obra en construcción

El 18 de octubre de 2024, la Municipalidad de La Matanza, se presentó en el predio de la CMCBA identificado como Zona E3 Ampliada Lote – TEA 104 y TEA 113, concesionado en favor de la Sociedad y donde la Sociedad se encontraba construyendo, de conformidad y en cumplimiento con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro Público Permanente para la Implantación de Actividades en las Zonas Anexas del Mercado Central de Buenos Aires, la etapa 3 bajo los Contratos de Concesión, consistente en una nave de depósito "AAA" para ser dada en locación a un locatario. Durante la inspección, se labraron actas de infracción contra la CMCBA y el locatario de la Sociedad, decretando la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Soci
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Ante esta situación, el 24 de octubre de 2024, la Sociedad inició una acción declarativa de certeza solicitando adicionalmente el urgente dictado de una medida cautelar para levantar la clausura ordenada, que tramita por ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín Nro. 1, Secretaría Nro.1. El 1 de noviembre de 2024, se otorgó la medida cautelar solicitada, permitiendo la reanudación de las obras. No obstante, esta resolución no es definitiva ya que la Municipalidad de la Matanza interpuso un recurso de apelación ante la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín, la cual deberá resolver la cuestión.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, los plazos procesales se encuentran suspendidos por la Cámara de Apelaciones, a pedido de las partes. Si bien no resulta posible determinar con precisión el alcance del impacto que esta situación podría tener tanto en el contrato de concesión de la etapa 3 como en el contrato de locación celebrado con el locatario, la Sociedad ha continuado con la ejecución de la obra encomendada. Asimismo, la Compañía ha celebrado un acuerdo complementario con el locatario, mediante el cual éste renunció, por el plazo de un año, a reclamar eventuales penalidades derivadas de demoras vinculadas al mencionado conflicto con la Municipalidad de La Matanza.

Parque Ciudad

El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA") de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con el pago del precio de la cesión de los derechos de concesión por 78 millones de pesos (nominales).

	Área construida (en m²)⁽¹⁾		Valor razonable/costo por metro cuadrado (área construida)			
			30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	74.700	789,60	572,17	699,62	555,83
Parque Ciudad	41.300	41.300	825,31	598,05	753,21	598,41
Depósito Urbano Maza ⁽²⁾	3.450	-	2.456,51	1.780,08	-	-

- (1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo
(2) Valuado inicialmente a su finalización al costo de construcción.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>30 de septiembre de 2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	26.166.707	89.994.534
Gastos capitalizados (costo de construcción)	27.190.514	9.565.101
Intereses capitalizados	720.823	-
Otros gastos capitalizados	475.199	159.877
Transferencia hacia obras terminadas	(7.900.612)	(82.826.489)
Ganancia (pérdida) por revalúo	3.961.722	(3.102.991)
Saldo al cierre del período	<u>50.614.353</u>	<u>13.790.032</u>

El valor de las propiedades de inversión en construcción abierto por parque logístico se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Parque Mercado Central	50.614.353	21.272.577
Depósito Urbano Maza	-	4.894.130
Total	<u>50.614.353</u>	<u>26.166.707</u>

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y de 2024 fueron de 549.759 y 673.913, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>30 de septiembre de 2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	10.362.809	19.604.191
Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas	-	(2.562.091)
Ganancia (pérdida) por revalúo	1.179.511	(6.682.016)
Saldo al cierre del período	<u>11.542.320</u>	<u>10.360.084</u>

Para estimar el valor de las propiedades, el tasador consideró el enfoque de mercado.

	Área terreno (m²) al	Valor razonable por m²			
		30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	88,3	64,0	79,3	63,0

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	11.542.320	8.364	10.362.809	8.233
	11.542.320	8.364	10.362.809	8.233

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 30 de septiembre de 2025 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 30 de junio de 2025. La cual a esa fecha fue efectuada por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

El valor de las propiedades de inversión abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Parque Pacheco	130.608.326	116.743.582
Parque Esteban Echeverría	128.148.585	117.456.775
Parque Tortugas	121.720.089	106.486.892
Parque Pilar	104.993.160	94.248.315
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	107.046.590	64.988.127
Parque Ciudad ⁽¹⁾	34.086.386	31.109.460
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	8.418.413	4.106.014
Subtotal	635.021.549	535.139.165
Anticipos de obra y otros gastos de capital	3.168.191	9.335.375
Total	638.189.740	544.474.540

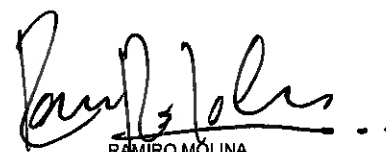
(1) Parque sobre terrenos concesionados valuado a través de flujos de fondos descontados.

(2) Depósito urbano sobre terreno concesionado valuado inicialmente a su finalización al costo de construcción.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

El valor razonable de las propiedades de inversión clasificado en edificios, terrenos construidos/en construcción y terrenos para futuros desarrollos se detalla a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Edificios sobre terrenos propios	389.450.173	344.151.330
Edificios sobre terrenos concesionados	141.132.976	96.097.587
Terrenos construidos y en construcción	92.896.080	84.527.439
Terrenos para futuros desarrollos	11.542.320	10.362.809
Anticipos de obra y otros gastos de capital	3.168.191	9.335.375
	<u>638.189.740</u>	<u>544.474.540</u>

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

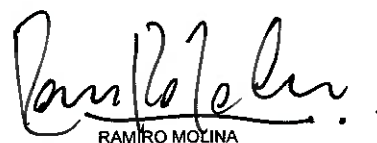
El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- a) El nivel de jerarquía del valor razonable (por ejemplo, Nivel 2) dentro del cual las mediciones del valor razonable fueron categorizadas en su totalidad.
- b) Los datos del Nivel que son observables, directa o indirectamente. Si un dato observable requiere un ajuste utilizando un dato no observable y ese ajuste resulta en una medición del valor razonable significativamente mayor o menor, la medición resultante es categorizada como Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Si un precio cotizado es un dato de Nivel 2, y el ajuste es un dato no observable que es significativo para la medición total, la medición es categorizada como Nivel 3.
- c) Una descripción de las técnicas de valuación aplicadas.
- d) Los datos utilizados en la medición del valor razonable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Locación	Nivel	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	975,7 – 1.402,1	707,0 – 1.016,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.017,1 – 1.389,7	737,0 – 1.007,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	64,0 – 120,8	46,4 – 87,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.097,1 – 1.402,1	795,0 – 1.016,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	948,1 – 1.380,0	687,0 – 1.000,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	778,2 – 801,0	563,9 – 580,5
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	815,7 – 834,9	591,1 – 605,0

Descripciones y definiciones

El cuadro precedente incluye las siguientes descripciones y definiciones relacionadas con las técnicas de valuación y datos clave observables realizadas en la determinación del valor razonable:

Enfoque de mercado

En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en función de transacciones y ofertas de venta comparables, aplicando como unidad de comparación el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que caracteriza la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de operaciones en el mercado inmobiliario. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, existe un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La limitada liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de venta de las propiedades, sería complejo concretar una transacción en el corto plazo.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: TERMINADAS, EN CONSTRUCCIÓN Y TERRENOS PARA FUTUROS DESARROLLOS (Cont.)

Flujos de fondos descontados

Flujo de fondos descontados basados en supuestos de valuación no observables.

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

Precio por metro cuadrado observable por la totalidad de la propiedad.

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>30 de septiembre de 2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	84.590	86.917
Aumentos (1)	7.371	11.235
Amortización (Anexo B)	(46.855)	(11.174)
Saldo al cierre del periodo	45.106	86.978

(1) Compuesto por licencias de software.

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Otros diversos	60.459	6.923
Impuesto al valor agregado	-	119.152
Valor actual créditos fiscales	-	(239)
	60.459	125.836

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	6.240.389	4.366.685
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(144.420)	(30.647)
	<u>6.095.969</u>	<u>4.336.038</u>

Los créditos comerciales pueden devengar intereses, aunque su aplicación no es automática y en general tienen un plazo de vencimiento de 30-60 días.

Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 24 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

El siguiente es un análisis de antigüedad de los créditos por ventas:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
No vencidas	5.505.039	4.007.313
Vencidas hasta 30 días	477.360	236.404
Vencidas entre 30-60 días	51.958	11.318
Vencidas entre 60-180 días	16.291	71.526
Vencidas entre 180-365 días	45.321	9.477
Vencidas a más de 365 días	144.420	30.647
	<u>6.240.389</u>	<u>4.366.685</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(144.420)	(30.647)
	<u>6.095.969</u>	<u>4.336.038</u>

13.2 Otros pasivos

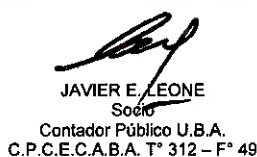
	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	4.125	799.901
	<u>4.125</u>	<u>799.901</u>

Para términos y condiciones de los créditos y deudas con partes relacionadas, ver Nota 20.

Con fecha 7 de abril de 2025, el pasivo que la Sociedad poseía con la sociedad vinculada PLA LLC fue utilizado para integrar en especie la obligación negociable Serie 11 (ver Nota 20).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.3 Deudas financieras

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	67.977.750	65.801.779
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	31.794.684	33.136.536
Arrendamientos (Nota 22)	2.615.670	2.181.507
	102.388.104	101.119.822
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	48.387.604	15.216.418
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	6.305.997	5.778.756
Arrendamientos (Nota 22)	623.300	585.072
	55.316.901	21.580.246

A continuación, se detallan los vencimientos de deudas financieras:

Vencimiento	Monto
2025 ⁽¹⁾	2.698.170
2026	61.510.435
2027	54.560.987
2028	19.633.516
2029	6.345.340
En adelante	13.538.232
	158.286.680

(1) Por el período de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2025.

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

							30 de septiembre de 2025		
Clase	Mone da	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	19.403 ⁽¹⁾	26.775.806	-	72.033	26.847.839
Clase 12	ARS	0%	0,6%	08-03-2026	13.288 ⁽²⁾	21.254.246	-	(27.092)	21.227.154
Clase 13	ARS	2,49%	2,98%	07-06-2027	5.215 ⁽²⁾	8.341.554	12.693	(38.135)	8.316.112
Clase 15 ⁽⁴⁾	USD	7%	7,59%	04-06-2028	9.588 ⁽¹⁾	13.230.802	29.480	(91.251)	13.169.031
Clase 1 EF ^{(3) (4)}	ARS	TAMAR + 3,73%	45,03%	02-12-2026	6.873.000	6.873.000	264.385	(69.291)	7.068.094
Clase 2 EF ⁽³⁾	USD	7,5%	8,52%	02-06-2027	7.000 ⁽¹⁾	9.660.000	238.192	(105.859)	9.792.333
Clase 3 EF ⁽³⁾	USD	8,5%	9,32%	03-09-2027	21.786 ⁽¹⁾	30.065.193	189.040	(309.442)	29.944.791
						116.200.601	733.790	(569.037)	116.365.354

(1) Importe expresado en miles de dólares. La Sociedad tiene en cartera al 30 de septiembre de 2025 USD 597.242 de V/N de ONs Clase 10, que se encuentran neteadas del capital expuesto en esta tabla.

(2) Importe expresado en miles de en UVAs.

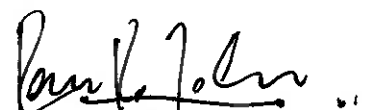
(3) Régimen Simplificado de Emisor frecuente.

(4) Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, la Sociedad ha dado cumplimiento total al destino de los fondos detallados en los suplementos de precios correspondientes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 1° de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables ("ON") por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad realizar emisiones en distintas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación. El 21 de octubre de 2022, la CNV extendió la vigencia del programa hasta el 1° de diciembre de 2027.

El 21 de mayo de 2025 la Sociedad fue incorporada al Régimen Simplificado de Emisor Frecuente bajo el registro N° 18 otorgado por la Gerencia de Emisoras de la CNV. Bajo este régimen, la Sociedad podrá emitir obligaciones negociables por un monto de hasta USD 70.000.000 (dólares estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida y/o unidades de valor).

La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las ONs Clase 1 a 9, 11 y 14.

El 27 de julio de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 20.000.000 (dollar-linked) a un precio de 106,25% con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 27 de julio de 2026.

El 8 de febrero de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, tasa variable de interés BADLAR menos un margen del 0,98%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 8 de febrero de 2025.

El 8 de marzo de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 13.288.056 UVAs, precio de la emisión 112% del valor nominal, con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con una única amortización de capital al vencimiento el 8 de marzo de 2026. Las ON Clase 12 fueron integradas parcialmente en especie con 1.791.915 UVAs de ON Clase 6 y por el capital remanente se obtuvieron nuevos ingresos de fondos.

El 7 de junio de 2024, la Sociedad emitió las ONs Clase 13 y 14. La primera de ellas, por 5.215.101 UVAs (de las cuales 395.393 UVAs fueron integradas en especie mediante la entrega de ONs Clase 6) con tasa fija nominal anual de interés de 2,49%, con pago de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2027. La ON 14 por 8.124.834 de valor nominal, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 7 de junio de 2025.

El 4 de diciembre de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 15 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 9.587.538 (dólares estadounidenses) con una tasa de fija nominal anual de interés de 7% con pago de interés trimestral a partir del sexto mes contado desde la fecha de emisión y liquidación y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 4 de junio de 2028.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

El 2 de junio de 2025 la Sociedad emitió las ONs Clase 1 y 2 bajo el Régimen Simplificado de Emisor Frecuente ("RSEF"). La primera de ellas por 6.873.000 de valor nominal (integradas parcialmente en especie mediante la entrega de ONs Clase 14 por un valor nominal de 2.294.450), tasa variable de interés TAMAR más un margen del 3,73%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 2 de diciembre de 2026. La segunda, por un valor nominal de USD 7.000.000 (dólares estadounidenses), con una tasa de fija nominal anual de interés de 7,5%, con pago de intereses trimestral a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 2 de junio de 2027.

El 3 de septiembre de 2025 la Sociedad emitió las ONs Clase 3 bajo el RSEF de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 21.786.372 (dólares estadounidenses) con una tasa de fija nominal anual de interés de 8,5% con pago de interés trimestral a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y liquidación y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 3 de septiembre de 2027.

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

						30 de septiembre de 2025			
Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	12.195.122	16.829.269	110.961	(5.617)	16.934.613
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	12.195.122	16.829.269	112.251	(5.617)	16.935.903
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	3.048.784	4.207.323	24.246	(1.404)	4.230.165
					27.439.028	37.865.861	247.458	(12.638)	38.100.681

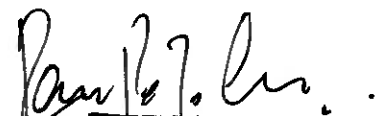
La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones 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"), en adelante DFC, 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 DFC, 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").

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por 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 y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

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-DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

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

La DFC fue establecida en 2019 con la aprobación de la ley "BUILD" (BUILD Act) por el Congreso de los Estados Unidos de Norteamérica. La ley BUILD combinó las capacidades de OPIC y de la "Development Credit Authority" (que previamente estaba dentro de United States Agency for International Development). Esta transferencia estaba contemplada en el Note Purchase Agreement y en los Acuerdos de Suscripción de las ON privadas emitidas y suscriptas inicialmente por OPIC.

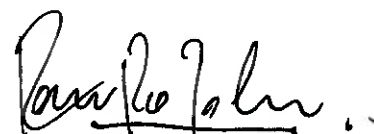
Con fecha 27 de abril de 2020 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la tercera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. DFC 3), por USD 5.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por DFC en dólares estadounidenses y se incrementó el depósito en garantía en el JP Morgan Bank por USD 117.000. La tasa de interés de la tercera serie de obligaciones negociables está fija en 4,51% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 2.964.067 (equivalente a 4.090.413) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 2.962.804 y en el JP Morgan Bank por USD 1.263. Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente y se ajusta de forma no automática a medida que como consecuencia de la amortización prevista bajo el Note Purchase Agreement, baja el servicio de deuda de los siguientes seis meses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Corriente		
Deudas comerciales	733.584	859.543
Provisiones para gastos	528.675	326.897
Deudas por obras en construcción	1.443.520	2.474.544
Otras cuentas por pagar (Anexo C)	553.050	-
	<u>3.258.829</u>	<u>3.660.984</u>

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar no devengan intereses y generalmente son canceladas en un plazo de 60 días.

13.5 Valores razonables

A continuación, se incluye una comparación por categoría de los importes en libros y valores razonables de los instrumentos financieros de la Sociedad que se reconocen en los estados financieros:

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Activos financieros				
Otros activos	8.869.009	8.435.533	8.869.009	8.435.533
Depósitos en garantía	4.090.413	3.955.114	4.090.413	3.955.114
Créditos por ventas	6.095.969	4.336.038	6.095.969	4.336.038
Inversiones transitorias	30.896.793	15.083.116	30.896.793	15.083.116
Efectivo y equivalentes	5.700.284	3.685.031	5.700.284	3.685.031
Pasivos financieros				
Deudas financieras	157.705.005	122.700.068	163.354.755	125.808.074
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.258.829	3.660.984	3.258.829	3.660.984
Depósitos en garantía	5.577.497	5.709.371	5.577.497	5.709.371
Otros pasivos	4.125	799.901	4.125	799.901
Deudas con partes relacionadas	31.155.441	26.153.826	31.155.441	26.153.826

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	8.869.009	-
Depósitos en garantía	4.090.413	-
Créditos por ventas	6.095.969	-
Inversiones transitorias	30.896.793	-
Efectivo y equivalentes	5.700.284	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	110.715.603	52.639.152
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.258.829	-
Depósitos en garantía	-	5.577.497
Otros pasivos	4.125	-
Deudas con partes relacionadas	31.155.441	-

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	8.435.533	-
Depósitos en garantía	3.955.114	-
Créditos por ventas	4.336.038	-
Inversiones transitorias	15.083.116	-
Efectivo y equivalentes	3.685.031	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	77.910.191	47.897.883
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.660.984	-
Depósitos en garantía	-	5.709.371
Otros pasivos	799.901	-
Deudas con partes relacionadas	26.153.826	-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto por el cual creemos que el instrumento podría ser canjeado en una transacción corriente entre partes independientes con la intención de hacerlo, y no en una transacción forzada de liquidación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para calcular el valor razonable:

Nivel 1:

- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

- El valor razonable de los depósitos se estima descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas actualmente disponibles para deudas en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimientos.
- El valor razonable de las deudas financieras que devengan intereses se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado (*discounted cash flow method*) utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de préstamo del emisor. El valor razonable de las obligaciones negociables surge de la cotización de un mercado activo.

14. OTROS ACTIVOS

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	34.821	68.902
Gastos de alquiler a devengar	11.760	20.490
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	17.250	15.734
Diversos	137.270	132.949
	201.101	238.075
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	8.869.009	8.435.533
Seguros a devengar	141.436	14.500
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	55.775	59.493
Gastos pagados por adelantado	53.719	35.314
Gastos de préstamos diferidos	56.140	-
Gastos de alquiler a devengar	6.661	8.124
Diversos ⁽¹⁾	553.050	25.397
	9.735.790	8.578.361

(1) En moneda extranjera al 30 de septiembre de 2025 (ver Anexo C).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el "Pago Inicial"), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los Vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

Ante esta situación, la Sociedad rescindió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión con su contrapartida en el pasivo. A la fecha de estos estados financieros condensados de período intermedio el Pago Inicial está registrado en otros activos corrientes y la Sociedad se encuentra procurando su cobro junto a los demás accesorios que correspondieren. El valor del crédito no supera su valor recuperable al cierre del período.

El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad inició una demanda judicial tendiente al recupero del Pago Inicial abonado por la suma de USD 6.930.000, así como al cobro de una multa a los Vendedores de USD 3.465.000 (la "Multa") en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente la Sociedad reclamó la devolución del referido Pago Inicial por parte de los Vendedores, con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

El 12 de agosto de 2022, se dictó el fallo de primera instancia mediante el cual se rechazó la demanda e impuso a la Sociedad las costas judiciales. La Sociedad apeló dicha sentencia, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la "Sentencia de Cámara") por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Sociedad ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores y sin multa) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida (de los Vendedores). Contra la Sentencia de Cámara, la parte demandada (los Vendedores) interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara, y ante el rechazo interpusieron las demandadas tres recursos de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (las "Quejas"), el cual, a la fecha, no ha sido tratado por el máximo tribunal. Cabe destacar que el 22 de mayo de 2025 la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha requerido la remisión del expediente. Si bien este paso procesal es un requisito previo necesario para el eventual tratamiento de las Quejas, no es suficiente para ello y no significa que las Quejas vayan a ser abiertas ni que se vaya a hacer lugar a lo peticionado en las mismas. En tanto las Quejas no sean admitidas, los recursos no tienen efectos suspensivos de la Sentencia de Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, habiendo iniciado la Sociedad los trámites necesarios para su ejecución.

15. INVERSIONES TRANSITORIAS

Denominación y características	Valor de libros	
	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fondos comunes de inversión (a)	30.896.793	15.083.116
Total	30.896.793	15.083.116

(a) De los cuales 25.641.331 y 703.253 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente (ver Anexo C).

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Corriente		
Provisión para impuesto a las ganancias a pagar (neto de anticipos y otros saldos a favor)	1.465.380	10.046.495
Provisión para impuesto a los bienes personales	1.436.074	1.618.627
Impuesto al valor agregado a pagar	1.260.460	-
Retenciones a pagar	337.874	343.285
Diversos	38.336	25.366
	4.538.124	12.033.773

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Efectivo en bancos (a)	5.700.113	3.684.839
Efectivo en caja	171	192
	<u>5.700.284</u>	<u>3.685.031</u>

(a) De los cuales 5.695.665 y 3.648.007 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Provisión bonus (Anexo C)	465.750	503.477
Provisión vacaciones	500.302	537.892
Sueldos y cargas sociales a pagar	202.818	162.076
	<u>1.168.870</u>	<u>1.203.445</u>

Derechos de apreciación de acciones

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un acuerdo SAR con personal clave. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos se pueden liquidar en acciones de la Sociedad o por parte de su sociedad controlante, en función de las características específicas de los eventos de liquidez que determinen el pago. Al 31 de diciembre de 2024 se encontraba totalmente devengado.

La evolución de la reserva especial por compensación a empleados correspondiente a derechos de apreciación de acciones durante cada período consta en la siguiente tabla:

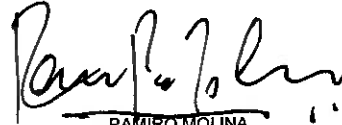
	<u>30 de septiembre de 2025</u>	<u>30 de septiembre de 2024</u>
Al inicio del ejercicio	599.405	581.708
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	-	9.102
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	-	4.852
Saldo al cierre del período	<u>599.405</u>	<u>595.662</u>

La vida esperada de los derechos de apreciación de acciones se basa en datos históricos y previsiones actuales y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que puedan tener lugar. La volatilidad esperada refleja la suposición de que la volatilidad histórica en un período similar al de la vida de las opciones es indicativa de tendencias futuras, lo cual puede no ser necesariamente el resultado real.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	30-09-2025	31-12-2024	31-12-2023
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	4.630.788	4.630.788	4.630.788

Al 30 de septiembre de 2025, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

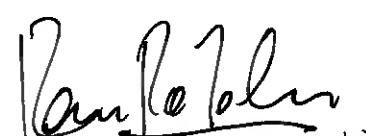
El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	4.125	4.344
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)		
(Anexo C)	31.155.441	26.153.826
Otros pasivos (Anexo C)	-	795.557
Total	31.159.566	26.953.727
	9 meses	
	01-01-2025	01-01-2024
	al 30-09-2025	al 30-09-2024
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(1.569.368)	(1.718.436)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(11.429)	(12.058)
	(1.580.797)	(1.730.494)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.1. Obligaciones negociables privadas

Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Fecha de emisión	Vencimiento	Capital USD	Capital	Intereses devengados	Total
Serie Priv. 1	USD	7%	7,11%	16-07-2019	21-11-2025	2.700.000	3.726.000	1.192.635	4.918.635
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2019	21-11-2025	3.250.000	4.485.000	1.435.579	5.920.579
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2019	21-11-2025	2.050.000	2.829.000	1.007.922	3.836.922
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2019	21-11-2025	4.000.000	5.520.000	1.966.677	7.486.677
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2019	21-11-2025	2.000.000	2.760.000	983.339	3.743.339
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2021	21-11-2025	1.349.210	1.843.803	202.464	2.046.267
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	30-09-2021	21-11-2025	666.288	910.536	113.778	1.024.314
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	05-08-2022	21-11-2025	797.947	1.090.458	13.433	1.103.891
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	23-11-2022	21-11-2025	133.517	182.462	2.031	184.493
Serie Priv. 11	USD	4%	4%	07-04-2025	06-04-2026	632.050	863.747	26.577	890.324
						17.579.012	24.211.006	6.944.435	31.155.441

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables fue destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

El titular de las Obligaciones Negociables acordó subordinar todas las ONs al "Note Purchase Agreement" ("NPA") de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

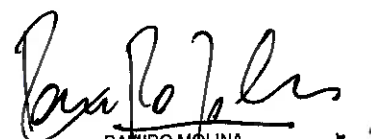
El 7 de abril de 2025, la Sociedad emitió una décimo primera serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 11), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 632.050 colocadas en forma privada, pagaderas en dólares estadounidenses, suscriptas por PLA LLC, con vencimiento el 6 de abril de 2026 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 4% nominal anual pagaderos al vencimiento. Dichas obligaciones fueron integradas en especie a través del canje de la totalidad del crédito transferido a PLA LLC mencionado en Nota 13.2.

Con motivo de la necesidad de aprobación previa del BCRA para el pago del capital de deudas financieras con personas vinculadas a través del mercado de cambios (requisito que ha sido prorrogado el 19 de diciembre de 2024 a través de la Comunicación "A" 8161 y considerando lo mencionado en las Comunicaciones "A" 8230 y 8233 del 16 y 30 de abril de 2025, respectivamente), la Sociedad ha obtenido desde el 16 de julio de 2020, varias dispensas de los tenedores de deuda, las cuales han permitido diferir el vencimiento del capital y los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 a 10 hasta el 21 de noviembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes relacionadas.

Esta valoración es realizada cada período mediante el análisis de la situación financiera de la parte relacionada y el mercado en el cual opera la parte relacionada.

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	9 meses		3 meses	
	01-01-2025 al 30-09-2025	01-01-2024 al 30-09-2024	01-07-2025 al 30-09-2025	01-07-2024 al 30-09-2024
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(1.054.015)	(914.957)	(339.008)	(329.366)
Pagos basados en acciones (pérdida)	-	(13.954)	-	(4.044)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(1.054.015)	(928.911)	(339.008)	(333.410)

Los montos informados en el cuadro precedente corresponden a las compensaciones devengadas durante el período informado y relacionadas con el personal administrativo clave

21. RESTRICCIONES SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Contrato Social, debe transferirse a la reserva legal el 5% de la ganancia neta, hasta alcanzar el 20% del capital social ajustado.

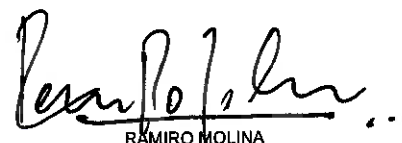
Con fecha 11 de abril de 2024, la Reunión de Socios dispuso destinar del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de la siguiente forma: a) 9.198.457 a constituir Reserva legal y b) 174.770.684 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

Con fecha 10 de abril de 2025, la Reunión de Socios dispuso absorber la totalidad de la pérdida del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 por 148.225.123 consumiendo un monto equivalente del saldo existente de la Reserva facultativa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS

La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1° de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor.

Para cada arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por las obligaciones de arrendamiento contraídas en el futuro. En consecuencia, el derecho de uso del activo arrendado se capitaliza por un monto que generalmente equivale al valor actual de los pagos futuros del arrendamiento más los costos directamente atribuibles y que se amortizarán a lo largo de la vida útil del contrato de alquiler.

Al 30 de septiembre de 2025 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 12,55% en dólares.

El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central, del Parque Ciudad y del Depósito Urbano Maza se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho arrendamiento. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Parque Mercado Central se utilizó una tasa de interés en dólares del 18,84%, excepto para la ampliación de la etapa 3 (ver Nota 10) para la cual se utilizó una tasa del 19,28%. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Depósito Urbano Maza se utilizó una tasa de interés en dólares del 15,38%.

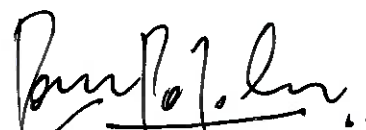
Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser realizados en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

Año	Monto
2025 (restante)	202.284
2026	548.846
2027	435.703
2028	344.178
2029	286.803
En adelante	1.421.156
	3.238.970

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

La Sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría). Todas ellas en Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2040. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

Los pagos de alquiler mínimos futuros a ser recibidos en virtud de los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2025 (restante)	14.478.407
2026	55.361.979
2027	46.641.312
2028	33.549.499
2029	17.652.590
En adelante	61.758.807
	<u>229.442.594</u>

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre de 2025:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (mencionado en la Nota 13.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

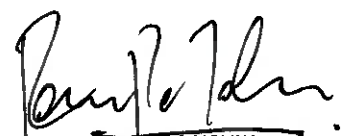
- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Pilar ubicado en el distrito de Pilar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad por contratos de arrendamiento correspondientes al Parque Pilar.
- un depósito en garantía sobre ciertas sumas de dinero correspondientes al próximo semestre de capital e intereses a ser mantenidas en depósito en una cuenta bancaria a nombre de PLSRL en el JP Morgan Bank y en una cuenta de inversión en StoneX Financial Inc.

Una garantía de cumplimiento por la suma de 50.000 en virtud de la obligación de ejecución de obras de infraestructura en el Municipio de Tigre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2025 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

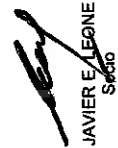
Anexo A

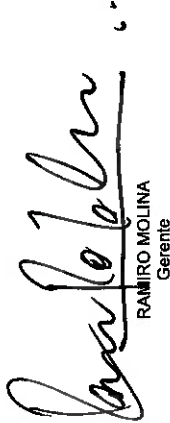
Cuenta principal	2025				Al cierre del período	Neto resultante
	Valores de origen					
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas			
Mejoras de oficina	870.194	10.150	-	-	880.344	54.422
Instalaciones	2.580.647	154.130	-	-	2.734.777	468.475
Equipos	503.460	118.928	-	-	622.388	92.121
Maquinarias y herramientas	390.402	16.006	-	-	406.408	36.344
Totales 30-09-2025	4.344.703	299.214	-	-	4.643.917	
Totales 31-12-2024	4.284.251	82.003	(21.551)	(21.551)	4.344.703	651.362
Totales 30-09-2024	4.284.251	75.299	(21.551)	(21.551)	4.337.999	753.464

Cuenta principal	2025				Al cierre del período	Neto resultante
	Depreciaciones					
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Bajas	Del periodo/ ejercicio (Anexo B)			
Mejoras de oficina	815.772	-	32.427	848.199	32.145	54.422
Instalaciones	2.112.172	-	153.181	2.265.353	469.424	468.475
Equipos	411.339	-	52.308	463.647	158.741	92.121
Maquinarias y herramientas	354.058	-	25.602	379.660	26.748	36.344
Totales 30-09-2025	3.693.341	-	263.518	3.956.859	687.058	
Totales 31-12-2024	3.103.502	(21.492)	611.331	3.693.341		651.362
Totales 30-09-2024	3.103.502	(21.492)	502.525	3.584.535		753.464

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y
TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

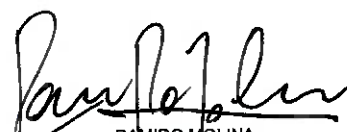
	9 meses desde el 01-01 al 30-09				
	2025				2024
Concepto	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	452.167	252.281	2.540.879	3.245.327	2.817.871
Electricidad, gas y comunicaciones	2.663.853	-	11.270	2.675.123	2.432.911
Impuesto sobre ingresos brutos	-	2.178.166	-	2.178.166	2.241.853
Gastos de mantenimiento	1.843.092	-	25.660	1.868.752	1.707.797
Otros Impuestos y tasas	1.410.962	14.953	271.886	1.697.801	1.820.163
Vigilancia y seguridad	1.685.237	-	-	1.685.237	1.409.761
Impuesto a los bienes personales	-	-	1.520.932	1.520.932	-
Honorarios	42.507	76.458	582.237	701.202	856.807
Alquileres	536.871	-	74.076	610.947	590.487
Seguros	313.858	-	-	313.858	305.422
Depreciación de propiedad, planta y equipo	64.399	-	199.119	263.518	502.525
Promoción y publicidad	-	136.610	-	136.610	147.146
Incobrables (Anexo D)	-	127.801	-	127.801	6.352
Beneficios al personal	19.173	-	86.904	106.077	95.955
Amortización de activos intangibles	104	-	46.751	46.855	11.174
Responsabilidad social empresarial	-	38.230	-	38.230	24.117
Movilidad, viáticos y representación	6.802	-	31.291	38.093	50.623
Gastos bancarios	-	-	28.634	28.634	29.263
Diversos	70.459	5.516	94.777	170.752	160.363
Total al 30-09-2025	9.109.484	2.830.015	5.514.416	17.453.915	
Total al 30-09-2024	8.478.071	2.760.583	3.971.936		15.210.590

	3 meses desde el 01-07 al 30-09				
	2025				2024
Concepto	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	155.717	83.524	810.526	1.049.767	1.010.869
Electricidad, gas y comunicaciones	967.696	-	4.082	971.778	896.074
Impuesto sobre ingresos brutos	-	711.200	-	711.200	742.508
Gastos de mantenimiento	658.927	-	6.376	665.303	586.804
Vigilancia y seguridad	569.548	-	-	569.548	583.967
Impuesto a los bienes personales	-	-	617.616	617.616	-
Alquileres	222.135	-	22.986	245.121	159.534
Honorarios	12.151	24.911	202.841	239.903	259.491
Otros Impuestos y tasas	112.042	4.583	85.686	202.311	733.633
Seguros	115.139	-	-	115.139	92.502
Incobrables (Anexo D)	-	93.262	-	93.262	-
Depreciación de propiedad, planta y equipo	25.040	-	58.245	83.285	163.178
Promoción y publicidad	-	63.503	-	63.503	46.888
Beneficios al personal	10.138	-	32.924	43.062	37.002
Amortización de activos intangibles	21	-	22.314	22.335	3.146
Responsabilidad social empresarial	-	13.892	-	13.892	6.649
Movilidad, viáticos y representación	2.508	-	10.042	12.550	21.105
Gastos bancarios	-	-	8.549	8.549	8.921
Diversos	26.352	1.735	39.109	67.196	75.670
Total al 30-09-2025	2.877.414	996.610	1.921.296	5.795.320	
Total al 30-09-2024	3.110.007	924.920	1.393.014		5.427.941

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2025			2024	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente ⁽¹⁾	Monto en moneda local	Monto en moneda local
Activo					
Activo no corriente					
Depósitos en garantía	USD	2.808	1.380	3.875.431	3.598.091
Otros activos	USD	13	1.380	17.250	15.734
Total del activo no corriente		2.821		3.892.681	3.613.825
Activo corriente					
Efectivo	USD	4.127	1.380	5.695.665	3.648.007
Inversiones transitorias	USD	18.581	1.380	25.641.331	703.253
Depósitos en garantía	USD	156	1.380	214.982	357.023
Otros activos	USD	6.828	1.380	9.422.059	8.435.533
Total del activo corriente		29.692		40.974.037	13.143.816
Total del activo		32.513		44.866.718	16.757.641
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	61.423	1.380	84.763.317	69.814.097
Depósitos en garantía	USD	2.076	1.380	2.864.920	1.308.792
Total del pasivo no corriente		63.499		87.628.237	71.122.889
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	24.303	1.380	33.538.515	5.839.765
Depósitos en garantía	USD	154	1.380	212.175	1.959.894
Remuneraciones y cargas sociales	USD	338	1.380	465.750	503.477
Deudas con partes relacionadas	USD	22.576	1.380	31.155.441	26.153.826
Otros pasivos	USD	-	1.380	-	795.557
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD	401	1.380	553.050	-
Total del pasivo corriente		47.772		65.924.931	35.252.519
Total del pasivo		111.271		153.553.168	106.375.408
Posición neta		(78.758)		(108.686.450)	(89.617.767)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2025.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

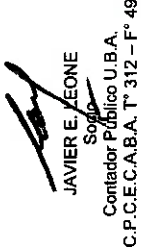
Anexo D									
Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período
Deducciones del activo									
No corriente									
Previsión para activo por impuesto diferido	208.580	34.243	(2)	-		-	-	(37.566)	205.257
	208.580	34.243		-		-	-	(37.566)	205.257
Corriente									
Previsión para deudores incobrables	30.647	127.801	(1)	-	(3)	(3.429)	-	(10.599)	144.420
	30.647	127.801		-		(3.429)	-	(10.599)	144.420
Total al 30-09-2025	239.227	162.044		-		(3.429)	-	(48.165)	349.677
Total al 31-12-2024	279.739	117.013		(4.875)		-	-	(152.650)	239.227
Total al 30-09-2024	279.739	89.300		(4.875)	(3)	-	-	(141.894)	222.270
Deducciones del pasivo									
Incluidas en el pasivo									
No corriente									
Previsión para contingencias	485.029	-		-		-	2.210.299	(87.354)	2.607.974
	485.029	-		-		-	2.210.299	(87.354)	2.607.974
Corriente									
Previsión para contingencias	2.313.936	903.763	(4)	-		-	(2.210.299)	(445.344)	562.056
	2.313.936	903.763		-		-	(2.210.299)	(445.344)	562.056
Total al 30-09-2025	2.798.965	903.763		-		-	-	(532.698)	3.170.030
Total al 31-12-2024	3.869.738	1.128.818		-		-	-	(2.199.591)	2.798.965
Total al 30-09-2024	3.869.738	802.186		-		-	-	(2.001.114)	2.670.810
Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período
Incluidas en el pasivo									
No corriente									
Previsión para contingencias	485.029	-		-		-	2.210.299	(87.354)	2.607.974
	485.029	-		-		-	2.210.299	(87.354)	2.607.974
Corriente									
Previsión para contingencias	2.313.936	903.763	(4)	-		-	(2.210.299)	(445.344)	562.056
	2.313.936	903.763		-		-	(2.210.299)	(445.344)	562.056
Total al 30-09-2025	2.798.965	903.763		-		-	-	(532.698)	3.170.030
Total al 31-12-2024	3.869.738	1.128.818		-		-	-	(2.199.591)	2.798.965
Total al 30-09-2024	3.869.738	802.186		-		-	-	(2.001.114)	2.670.810

(1) Anexo B.
(2) Nota 8.
(3) Nota 4.
(4) Nota 5.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


RAMIRO MOLINA
Gerente


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49