



**MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
RESEÑA INFORMATIVA, INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA.....	3
1. CONTEXTO DEL MERCADO.....	3
2. PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL EJERCICIO 2025.....	4
3. RESULTADO ECONÓMICO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.....	5
4. SUSTENTABILIDAD.....	11
5. GOBIERNO SOCIETARIO.....	12
6. OTROS.....	12
ANEXO I - INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO.....	13
ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	32
RESEÑA INFORMATIVA.....	115

MEMORIA

Información no cubierta por el informe del auditor

1. Contexto del mercado

Nota: Los párrafos contemplados en esta sección están basados en opiniones de equipos profesionales independientes a la Sociedad.

De acuerdo con el informe "Marketbeat de Industrias 4T 2025" confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en enero de 2026, durante el cuarto trimestre de 2025, la absorción neta del mercado industrial clase A fue de 90.384 metros cuadrados. Este resultado permitió revertir el saldo negativo del trimestre anterior y cerrar el año con un acumulado anual positivo de 124.184 metros cuadrados.

Por submercados, la absorción neta del trimestre se concentró principalmente en la Zona Sur (56.000 metros cuadrados), que además fue el territorio con mayor absorción neta acumulada en todo 2025. En términos trimestrales, la Ruta 9 ocupó el segundo lugar, con 42.584 metros cuadrados netos, seguida por Triángulo San Eduardo (15.800 metros cuadrados). En contraste, la Ruta 8 (Pilar) registró una absorción neta negativa de (24.000 metros cuadrados), mientras que la Zona Oeste no presentó variaciones.

Por radios logísticos, el último período estuvo liderado por el radio más cercano a CABA (0 a 15 km) con 56.000 metros cuadrados. Le siguieron el radio 3 (30 a 45 km), con 24.584 metros cuadrados, y el radio 4 (más de 45 km), con 13.000 metros cuadrados netos de absorción.

En paralelo, la actividad de entregas volvió a mostrar movimiento. Durante el último trimestre se incorporaron 61.000 metros cuadrados, correspondientes a emprendimientos llave en mano que ingresan ocupados al mercado.

La vacancia se ubicó en 6,0 % en el último trimestre. Esta cifra representa un incremento de 0,4 puntos porcentuales frente al período anterior.

Actualmente, los niveles más bajos de vacancia se observan en la Zona Sur (1,4 %), mientras que los más altos corresponden a la Ruta 8 (Pilar) (14,8 %). A continuación, se ubican la Zona Oeste (11,8 %) y la Zona Norte (7,2 %), seguidas por Triángulo San Eduardo (5,2 %) y la Ruta 9 (Escobar –Campana –Zárate) (4,6 %).

En cuanto a los valores de alquiler, el promedio del trimestre fue de USD BNA 7,2 por m² por mes. La variación trimestral fue de (2,8%), asociada a cambios en el mix de espacios ofertados durante el período y a la absorción de emprendimientos de mayor valor.

De cara al próximo año, durante el 2026 será clave que las condiciones económicas favorezcan una reactivación más intensa del conjunto de los sectores, para volver a observar valores de absorción neta que mejoren año a año.

En el acumulado de 2025, la absorción neta anual (124.184 metros cuadrados) se ubicó en niveles cercanos a la superficie entregada (115.000 metros cuadrados). Este resultado deja un balance anual positivo, aunque muestra que no se absorbieron completamente los metros cuadrados liberados en trimestres anteriores.

Dado que varias de las incorporaciones en 2025 correspondieron a proyectos *build to suit* desarrollados para grandes operadores logísticos y de comercio electrónico, la evolución de la vacancia y de los valores de alquiler dependerá de la absorción del stock disponible remanente en cada corredor y de la actividad económica en general.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Indicador	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Triángulo San Eduardo	1225,202	38	63,400	5.2%	-46,600	0,000	0	7.9
Ruta 8 (Pilar)	489,801	17	72,400	14.8%	15,100	68,000	48,218	6.8
Ruta 9 (Escobar-Campesina-Zárate)	447,371	19	20,484	4.6%	65,016	15,000	0	6.6
ZONA NORTE	2,162,374	74	156,284	7.2%	33,516	94,000	48,218	7.2
ZONA SUR	930,030	29	12,600	1.4%	84,358	42,300	37,000	7.0
ZONA OESTE	294,079	9	14,600	0.8%	6,300	56,000	0	7.2

2. Principales acontecimientos del ejercicio 2025 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante "la Sociedad" o "PLSRL") es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente. La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano ("turn-key") con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, GCDI entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir (o ser la concesionaria de) los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos ("3PLs") nacionales e internacionales, entre otros.

Actualmente, la Sociedad cuenta con 577.350 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con tierra disponibles para futuros desarrollos "landbank" que le permitirá desarrollar 65.823 metros cuadrados (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Memoria). Durante 2025, la Sociedad concluyó su primer Depósito Urbano de Última Milla ("Infill") en el espacio concesionado bajo la autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y finalizó una nueva nave de 56.500 metros cuadrados en su parque ubicado en el Mercado Central, que ya fueron entregados a su cliente Meli Log S.R.L. En el último trimestre del año, la Sociedad adquirió una tierra de aproximadamente 20 hectáreas en el Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, donde ha iniciado obras para el desarrollo de su octavo parque.

Durante el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad llevó a cabo las siguientes operaciones vinculadas a financiamientos:

- El 5 de diciembre de 2025, la Sociedad firmó un nuevo contrato de financiamiento con BID Invest, por un monto total de hasta USD 100 millones. Se trata de una línea comprometida con disponibilidad durante un período de dos años. El financiamiento tiene un plazo total de 10 años e incluye un período de gracia de dos años sobre el capital. Los intereses se devengan a una tasa variable SOFR + 4% y se pagan de forma semestral. Como parte del paquete de garantías se constituyó una hipoteca en garantía junto con la cesión de flujos provenientes de uno de los Parques de la Sociedad. El objetivo de BID Invest junto a la Sociedad es impulsar el desarrollo de infraestructura logística en Argentina, promoviendo el crecimiento del sector y la generación del empleo. El 16 de diciembre de 2025, la Sociedad realizó el primer desembolso por un monto de USD 15 millones.
- Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, el 4 de marzo de 2026 la Sociedad emitió la ON Clase 4 del Régimen de Emisor Frecuente de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 9.594.062 UVAs, precio de la emisión 100% del valor nominal, con una tasa de interés del 7,90% y con una única amortización de capital al vencimiento el 4 de marzo de 2029. Las ON Clase 4 del Régimen de Emisor Frecuente fueron integradas parcialmente en especie con 6.193.041 UVAs de ON Clase 12 y por el capital remanente se obtuvieron nuevos ingresos de fondos.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Durante el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad celebró los siguientes contratos relevantes en el marco de su actividad comercial:

- El 1 de octubre de 2025 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo S.A., actual locatario en el parque Pacheco, por un plazo de tres (3) años, incorporando además 5.400 metros cuadrados totalizando 14.793 metros cuadrados.
- El 5 de septiembre de 2025, la Sociedad entregó 31.500 metros cuadrados en el parque Mercado Central y el 26 de noviembre de 2025, la Sociedad entregó los 25.000 metros cuadrados restantes, entregando así la totalidad de la nueva nave en el parque Mercado Central a su cliente Meli Log S.R.L.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

- El 20 de enero de 2026, la Sociedad firmó un contrato con Schenker Argentina S.A. por un plazo de cinco (5) años por 12.169 metros cuadrados en nuestro parque Pacheco.
- El 29 de enero de 2026, la Sociedad firmó un contrato con Wamaro S.A. por un plazo de tres (3) años por 11.680 metros cuadrados en nuestro parque Pacheco.

3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2025

Estructura patrimonial comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
Activo corriente	44.041.128	34.692.543	23.762.454
Activo no corriente	728.067.723	592.183.563	910.873.691
Total del activo	772.108.851	626.876.106	934.636.145
Pasivo corriente	124.663.957	75.248.599	115.995.541
Pasivo no corriente	237.551.993	204.213.854	311.375.323
Total del pasivo	362.215.950	279.462.453	427.370.864
Patrimonio neto total	409.892.901	347.413.653	507.265.281

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por 9.349 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 7.032 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 1.535 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 889 millones y por un mayor saldo de otros activos por 776 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 823 millones, y por un menor saldo de depósitos en garantía por 60 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 10.930 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 13.690 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 3.630 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 1.349 millones y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 112 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 3.961 millones y por un menor saldo de créditos fiscales por 3.890 millones.

El incremento del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por 135.884 millones está dado principalmente por: un aumento de 135.926 millones de las propiedades de inversión y por un mayor saldo de depósito en garantía por 114 millones, parcialmente compensado por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 95 millones y por un menor saldo de otros activos por 61 millones.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 318.690 millones está dada principalmente por: una disminución de 314.473 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 3.196 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 574 millones, menor saldo de otros activos por 359 millones y por menores créditos fiscales por 88 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por 82.753 millones está dado principalmente por: incremento de deudas financieras por 51.993 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 15.919 millones, un mayor saldo de impuesto diferido por 19.922 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 5.307 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 543 millones, mayor saldo de previsión para contingencias por 340 millones y por un mayor saldo de 118 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 10.530 millones y por un menor saldo de otros pasivos por 859 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 147.908 millones está dada principalmente por: un menor saldo de impuesto diferido por 93.926 millones, disminución de deudas financieras por 45.045 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 16.230 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 2.518 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 1.155 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 926 millones, menor saldo de otros pasivos por 604 millones y por un menor saldo de 9 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por un mayor saldo de cargas fiscales por 12.505 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 se incrementó en 62.479 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 62.479 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2024, disminuyendo la reserva facultativa en 159.871 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 disminuyó en 159.852 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 159.871 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 19 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 188.502 millones y la reserva legal en 9.921 millones.

Estructura de resultados comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	105.040.009	(297.887.069)	327.176.305
RECPAM	44.850.141	127.535.921	153.683.495
Resultados financieros	(57.503.827)	(69.028.774)	(195.401.233)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(29.907.075)	79.509.206	(87.035.536)
Resultado neto del ejercicio –			
Ganancia (pérdida)	62.479.248	(159.870.716)	198.423.031

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se incrementó en 402.927 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

de propiedades de inversión de 398.438 millones, una mayor ganancia bruta por 4.952 millones, incremento en otros ingresos operativos netos de 206 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración por 629 millones y por mayores gastos de comercialización por 40 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 disminuyó en 625.063 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 637.338 millones, mayores gastos de administración por 561 millones, y mayores gastos de comercialización por 487 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 11.297 millones y por el incremento en otros ingresos operativos netos de 2.026 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fue 82.686 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (31,55% vs. 117,76%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue 26.148 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (117,76% vs. 211,41%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 11.525 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 28.282 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 5.149 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 96 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 91 millones, menor pérdida neta por otros impuestos y otros costos financieros netos por 82 millones, y por una menor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 31 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por diferencia de cambio por 14.738 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 2.951 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.375 millones, menor ganancia por operaciones con ON propias por 2.106 millones y por una mayor pérdida por honorarios profesionales y por 36 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 126.372 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 125.093 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 7.109 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 2.820 millones, mayor ganancia por operaciones con ON propias por 2.097 millones y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 116 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 9.373 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 704 millones, menor ganancia por intereses ganados por 577 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 129 millones, mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 79 millones y por una mayor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 1 millón.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 disminuyó en 109.416 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 113.849 millones, parcialmente compensado por el cargo por impuesto corriente por 4.433 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se incrementó en 166.545 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 180.963 millones, parcialmente compensado por el cargo por impuesto corriente por 14.418 millones.

Estructura del flujo de efectivo comparativa con ejercicios anteriores (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
Flujos netos de efectivo generados por las actividades operativas	36.594.351	55.850.334	41.835.821
Flujos netos de efectivo (aplicados a) generados por las actividades de inversión	(75.537.988)	(48.388.126)	(56.227.213)
Flujos netos de efectivo generados por (aplicados a) las actividades de financiación	39.649.409	(3.693.789)	14.971.764
Total de flujos netos de efectivo generados por (aplicados a) durante el ejercicio	705.772	3.768.419	580.372

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 19.256 millones, explicado principalmente por: (a) el pago del impuesto a las ganancias por 10.836 millones, (b) la mayor disminución de pasivos operativos por 8.179 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 6.425 millones, el menor aumento de 936 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de 876 millones en otros pasivos, menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 428 millones y por una mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 375 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas con partes relacionadas por 861 millones) y por (c) la mayor disminución en los activos operativos por 4.545 millones (compuesta por la menor disminución de 3.530 millones en créditos fiscales, el menor aumento de 2.143 millones en otros activos, parcialmente compensado por la menor disminución de 1.128 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (d) la variación positiva de 4.304 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 14.015 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 12.243 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 11.331 millones (compuesta por la mayor disminución de 8.311 millones en créditos fiscales, menor aumento de 1.765 millones en créditos por ventas y por la mayor disminución de 1.255 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 9.559 millones (compuesto por el menor aumento de 6.066 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de 2.769 millones en depósitos y anticipos de clientes, menor aumento de 1.091 millones en otros pasivos, mayor disminución de 699 millones en cargas fiscales y por un menor aumento de 555 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por la menor disminución de 1.621 millones en otras reservas).

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 27.150 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 34.338 millones y por incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 245 millones, parcialmente compensado por menores pagos netos por operaciones con inversiones transitorias por 7.433 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 7.839 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 42.630 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 164 millones, parcialmente compensado por mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 34.955 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 43.343 millones explicado por: menores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 30.525 millones, mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 11.147 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.826 millones, mayor disminución en los depósitos en garantía por 209 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por arrendamientos de 364 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 18.666 millones explicado por: mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 9.891 millones, menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 8.126 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 550 millones, mayores pagos por arrendamientos de 86 millones y por la menor disminución en los depósitos en garantía por 13 millones.

Datos estadísticos:

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el		
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
Total de hectáreas ⁽¹⁾	136,20	116,20	113,25
Metros cuadrados de depósito alquilable	577.350	517.400	463.700
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	101.250	60.233	57.164
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823	65.823	115.470
Cantidad de localizaciones	8	7	7
Cantidad de clientes	18	18	19

- (1) Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios, del desarrollo del espacio ubicado en el parque Escobar y de nuestros tres Parques Concesionados.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025 Corresponden al espacio ubicado en el parque Escobar. Al 31 de diciembre de 2024 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada y al depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, al desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y al depósito urbano Maza.
- (3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Activo corriente/Pasivo corriente	0,35	0,46	0,20
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,13	1,26	1,19
Activo no corriente/Total del Activo	0,94	0,94	0,97
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,17	(0,37)	0,48

Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente ejercicio

Nuestros ingresos provienen exclusivamente de nuestras operaciones en Argentina por lo que están sujetos a las condiciones macroeconómicas del país. En este contexto, los cambios en las condiciones económicas, políticas y regulatorias en Argentina han tenido y podrían continuar teniendo un impacto significativo en nuestro negocio, situación patrimonial y financiera, así como en los resultados de nuestras operaciones.

La política económica implementada por la administración del presidente Javier Milei se ha centrado en el logro del equilibrio fiscal y la desregulación de la economía. Desde el inicio de su gestión, el Gobierno alcanzó una serie de hitos, entre los que se destaca: una reducción sostenida de la inflación, una incipiente recuperación del salario real (luego de un fuerte deterioro ocasionado por el ajuste de tarifas y precios relativos), una reactivación de la actividad económica con comportamiento desigual entre sectores, y una mejora en los indicadores de pobreza luego de un fuerte deterioro inicial. Adicionalmente, se registró una balanza comercial superavitaria, superávit fiscal y financiero, una reducción del riesgo país y de la brecha cambiaria, así como un proceso de normalización del mercado cambiario.

Durante 2025, se concretó un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), que contempla un préstamo por USD 20.000 millones a cuatro años, con un desembolso inicial de USD 12.000 millones, destinado a respaldar el programa de reformas económicas del Gobierno. El acuerdo incluye metas trimestrales, como la acumulación de USD 8.900 millones en reservas internacionales hacia fin de año. En abril de 2025 se anunció, además, un levantamiento parcial del cepo cambiario, con la implementación de un esquema de bandas para el tipo de cambio

Durante octubre de 2025, se hizo público el apoyo de Estados Unidos a nuestro país, mediante la utilización de diferentes instrumentos financieros, incluyendo compra directa de monedas, SWAP, y demás instrumentos.

Desde el punto de vista político, el último trimestre del año estuvo marcado por un nuevo escenario tras las elecciones legislativas nacionales de medio término, que culminaron con la victoria del oficialismo. En este contexto, el 27 de febrero de 2026, el Congreso Nacional sancionó la ley de reforma laboral que contempla modificaciones al marco normativo vigente en materia de relaciones laborales. Entre los principales objetivos de la mencionada ley se incluyen la promoción de la formalización del empleo, la reducción de la litigiosidad laboral, la simplificación de los procesos de registración y contratación, y la introducción de mecanismos que otorguen mayor previsibilidad y flexibilidad a las relaciones laborales.

Al cierre del año 2025, la Sociedad completó obras e inició nuevas obras en Parques recientemente incorporados, manteniendo como eje estratégico el crecimiento sostenido de su negocio de inversión a largo plazo. Durante el año 2026, la Sociedad prevé continuar con su plan de crecimiento, incluyendo la finalización del proyecto en su Parque Escobar así como la identificación y adquisición de nuevas tierras para futuros desarrollos. En este contexto, la Sociedad podría requerir financiamiento adicional, el cual se podrá obtener de diversas fuentes del mercado. Asimismo, la Gerencia de la Sociedad continúa impulsando activamente la búsqueda de nuevos terrenos y oportunidades de desarrollo en el país, con el propósito de

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

consolidar y fortalecer su posición de liderazgo en el sector de infraestructura logística en Argentina.

4. Sustentabilidad

La Sociedad considera que la sustentabilidad es uno de los pilares estratégicos de su negocio y, con el propósito de adoptar un enfoque integral que contemple la gestión de los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), considera como marco de referencia los principios descritos en los siguientes estándares:

- Pacto Global de las Naciones Unidas (del cual la Sociedad es firmante desde el año 2016)
- ISO 26000 Guía de Responsabilidad Social
- Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Con el propósito de alinear la gestión a los temas relevantes desde el punto de vista del negocio, la Sociedad define los siguientes pilares de sustentabilidad:

- Construcciones sostenibles y reducción de impacto ambiental
- Compromiso con la comunidad
- Cuidado de las personas
- Ética y Transparencia Corporativa
- Gestión Sostenible en Cadena de Valor

Ambiental

Promover buenas prácticas ambientales es uno de los pilares fundamentales del desarrollo sostenible. En este sentido, la Sociedad tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción en sus Parques Logísticos, estándares internacionalmente reconocidos, como EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC) y/o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG), los cuales le permiten obtener ahorros significativos en indicadores claves para mejorar la gestión y reducir los impactos. Asimismo, la Sociedad adopta el estándar NFPA (National Fire Protection Association) en todos sus desarrollos.

En cuanto al estándar EDGE, la totalidad de los depósitos en los Parques Logísticos operativos de la Sociedad se encuentran certificados bajo este estándar. Respecto de los nuevos desarrollos finalizados en 2025, el depósito de PL Maza obtuvo su certificación en el mes de julio, mientras que el segundo depósito del Parque Mercado se encuentra en proceso de certificación.

En cuanto al estándar LEED, el primer depósito del Parque Tortugas obtuvo la certificación LEED Gold en 2017. Asimismo, la Sociedad obtuvo en 2024 nuevas certificaciones LEED para el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y para el primer depósito del Parque Ciudad. En 2025, el segundo depósito del Parque Tortugas obtuvo la certificación de referencia.

Finalmente, en materia de administración de los Parques Logísticos, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental.

Financiamiento Sostenible

La Sociedad continúa fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible y en 2025, emitió la Obligación Negociable Clase 2 dentro del Régimen de Emisor Frecuente, la cual se etiquetó Verde y representó la segunda emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad publicado en 2024.

La Sociedad cuenta con antecedentes destacados en materia de financiamiento sostenible, entre ellos: haber sido la primera Compañía privada en la República Argentina en publicar un Marco de Financiamiento Sostenible en 2024; en emitir un Bono Sostenible (verde + social) en febrero 2021; en emitir un Bono Verde por el re-etiquetado de su primera Obligación Negociable

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Clase 1 y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos) en 2019.

Social

En materia de gestión social vinculada a la administración de los Parques Logísticos, la Sociedad cuenta con certificaciones bajo las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de Calidad e ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional. Asimismo, adopta la certificación Great Place to Work, orientada a la evaluación y mejora del clima organizacional.

En lo que refiere al vínculo con las comunidades locales cercanas a sus Parques, la Sociedad implementa iniciativas orientadas a promover la educación e inclusión social para jóvenes en situación de vulnerabilidad socioeconómica. Estas iniciativas se desarrollan mediante la articulación con organizaciones sociales presentes en los entornos de los Parques en los que la Sociedad opera.

5. Gobierno societario:

Ver ANEXO I - Informe sobre el Código de Gobierno Societario del presente documento ("Resolución General No. 797/19 de la Comisión Nacional de Valores").

6. Otros

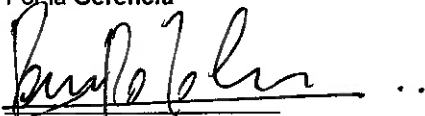
El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	3.899	4.686
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) (Anexo C)	33.515.698	28.208.651
Otros pasivos (Anexo C)	-	858.061
Total	33.519.597	29.071.398
	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(2.302.693)	(2.398.896)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(15.184)	(17.354)
	(2.317.877)	(2.416.250)

Finalmente, queremos expresar nuestro agradecimiento a socios, inversores, proveedores, inquilinos, instituciones financieras, profesionales, asesores y todo el personal por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires 10 de marzo de 2026

Por la Gerencia


Ramiro Molina

Gerente Representante

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ANEXO I – Informe sobre el Código de Gobierno Societario

Se hace mención que Plaza Logística S.R.L. es una Sociedad de Responsabilidad Limitada (la "Compañía" o la "Sociedad"). Sin perjuicio de ello, y a los efectos de facilitar la lectura del reporte del código de gobierno societario se mantendrá la terminología contenida en el Anexo III, del Título IV de las Normas de la CNV (T.O. 2013) (el "Anexo III") que se refiere a sociedades anónimas; por lo tanto, cada vez que se haga mención a las palabras que se detallan a continuación, se deberá entender que las mismas hacen referencia al siguiente significado:

Significado asignado en el Anexo III	Significado a ser atribuido en el presente
Accionista/s	Socio/s
Acción/es	Cuota/s
Asamblea	Reunión de Socios
Director/es	Gerente/s
Directorio	Gerencia
Estatuto Social	Contrato Social
Presidente	Gerente Representante
Gerencia	Línea jerárquica del management (no órgano de administración de SRL)

ANEXO IV | CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO RG CNV N° 797-2019

A. LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS	
I.	La Compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la Compañía. El Directorio es el guardián de la Compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
II.	El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la Compañía.
III.	El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la Compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la Compañía.
IV.	El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la Compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el Directorio.
V.	El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

El Directorio de la Compañía promueve entre los colaboradores y Socios de Negocios, su misión, visión y valores con el propósito de garantizar una cultura ética y con base en valores en los ámbitos relacionados al ejercicio de su actividad. Como resultado de este compromiso, la Compañía desarrolla una serie de programas, los cuales son diseñados por el Directorio e implementados por el área de Recursos Humanos con colaboración de las áreas de Sustentabilidad y Compliance, que permiten comunicar y promover la cultura ética entre quienes integran la organización y aquellos con quienes se relaciona. En correspondencia con lo mencionado anteriormente, el Directorio ha aprobado y desarrollado un Programa de Integridad en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere.

El Programa de Integridad ("PDI") está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente¹ aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de la misión, visión y los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocios. En diciembre 2025, el Directorio designó a un nuevo Oficial de Cumplimiento externo, fortaleciendo la independencia, especialización y autonomía de la función, en línea con las mejores prácticas de integridad y cumplimiento normativo.

Con relación a sus colaboradores, y en lo que al PDI respecta, el Directorio contempla capacitaciones en *Compliance*, de las que participan todos los colaboradores de la Compañía y son dictadas por un tercero experto en la materia. En caso de nuevos ingresos de personal, esta capacitación (específica en *Compliance*) está incluida en el proceso de inducción liderado por el área de Recursos Humanos.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* para sus proveedores más significativos y solicita su conformidad expresa con el Código de Conducta de Socios de Negocios, documento en el que la Compañía explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de sus proveedores en relación con lo que considera los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas. En relación con sus Clientes, la Compañía implementa un proceso de *Due Diligence* a sus Clientes, en el marco del cual se consideran lineamientos anticorrupción en la suscripción de los Acuerdos y la conformidad en relación a buenas prácticas corporativas. En el año 2025, en todos los contratos suscritos con nuevos Clientes, se han incluido las cláusulas de anticorrupción de la Compañía.

Por último, para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Compañía, a través del Directorio, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web², en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocios, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia. Con el objetivo de garantizar la transparencia en el tratamiento y análisis de los reportes recibidos, la Compañía define el proceso y pautas de seguimiento de casos y asigna a nivel de Directorio, los roles y responsabilidades designados para tal fin.

¹ Por normativa vigente se refiere a las regulaciones nacionales e internacionales aplicables al negocio de la Compañía y contempla, como mínimo (y sin exhaustividad), el cumplimiento de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas, la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América y la Ley de Soborno del Reino Unido *United Kingdom Bribery Act*, (UKBA por sus siglas en inglés).

² <https://plazalogistica.com.ar/>

2. El Directorio fija la estrategia general de la Compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la Compañía y todos sus accionistas.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio ha implementado un sistema de planificación —mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas— y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Compañía, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

El Directorio define los objetivos de las áreas y, a través de un Sistema de Gestión Integrado (SGI) y del rol de los Directores Ejecutivos, revisa y supervisa la implementación de los mismos y, en caso de corresponder, define acciones correctivas necesarias para garantizar su cumplimiento.

En relación con la gestión de los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), la Compañía define una serie de iniciativas a través de las cuales promueve la gestión de los mismos de manera integral y alineada a la estrategia del negocio. La Compañía cuenta con un área de Sustentabilidad y define objetivos para cada uno de los aspectos mencionados (ambiental, social y de gobierno corporativo) considerando las expectativas de los grupos de interés con los que la Compañía se relaciona. Para garantizar el cumplimiento y actuar en base a la mejora continua, la Compañía define una serie de indicadores, los cuales se revisan en las Auditorías Internas del Sistema de Gestión Integrado (SGI) y se incluyen en el Reporte de Sustentabilidad³ que la Compañía publica con periodicidad anual.

La Compañía ha avanzado en integrar la gestión de la sustentabilidad en su modelo de negocio y en 2024 publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el "Marco"), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. Asimismo, en 2025, la Compañía emitió la Obligación Negociable Clase 2 (ONC 2), dentro del Régimen de Emisor Frecuente, la cual se etiquetó Verde y representó la segunda emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad⁴.

La publicación del Marco se complementa con una serie de hitos significativos en materia de emisión de Bonos SVS, entre los que se destacan: ser la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social) en 2021; en emitir un Bono Verde por el re-etiquetado de su primera Obligación Negociable Clase 1 (ONC 1) y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos) en 2019.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Compañía implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (*Environmental, Social and Governance*). La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la evaluación de la gestión del año 2024, la segunda calificación más alta (ESG2)⁵ de la escala de FIX SCR.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

³ <https://plazalogistica.com.ar/sustentabilidad>

⁴ La primera emisión alineada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Compañía fue la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), emitida en diciembre de 2024.

⁵ <https://plazalogistica.com.ar/inversores#kit-de-inversores>

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio ha diseñado sistemas de control interno con líneas de reportes claras entre los colaboradores. La Gerencia debe elaborar y elevar al Directorio periódicamente informes que permiten monitorear su gestión. Los sistemas de control existentes en la Compañía permiten que el Directorio reciba pedidos de mejoras o cambios dentro de la empresa. Cada gerente es responsable dentro de su área de establecer un sistema de control interno. El Directorio ha implementado políticas que permiten evaluar la gestión del Gerente General y de la Gerencia. A su vez, el Directorio eleva informes y reportes al Directorio de los accionistas indirectos, con la finalidad de evaluar el rendimiento y gestión del Gerente General y de los Directores Ejecutivos.

Asimismo, el Directorio ha aprobado e implementado un Código de Ética que es mantenido y observado diariamente por la Compañía y sus miembros y que contempla, entre otros, políticas referidas al control interno de la Compañía y a la prevención de fraudes. Con relación a lo anterior, el Directorio, de forma conjunta con la Gerencia de primera línea de la Compañía, han fijado metas y objetivos que son revisados periódicamente, con la finalidad de analizar la capacidad de ejecución e implementación del Código de Ética.

Adicionalmente, el Directorio recibe, si la hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y/o debilidades sustanciales en el diseño o en la operación del sistema de control interno, especialmente sobre reportes financieros y no financieros, como así también información sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la Compañía o a colaboradores que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros, con el objetivo de garantizar la correcta implementación del PDI y de sus objetivos.

Finalmente, la Compañía ha desarrollado y continúa desarrollando controles y líneas de reporte operadas por terceros independientes, a los fines de lograr cambios y mejoras en sus procesos de control interno, todo ello acorde a los principios y guías de mejores prácticas implementadas en la República Argentina.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña y aprueba las estructuras y políticas de gobierno societario, que tiene su sustento en la interacción de la normativa vigente en materia de gobierno societario dictada por la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y los demás mercados autorregulados en los que la Compañía cotiza o negocia sus valores negociables, coordinando la relación entre inversores, la Gerencia, el Directorio y el propio funcionamiento de la Compañía, y analiza constantemente la evolución de la Compañía y de sus negocios. Asimismo, es el Directorio el encargado de llevar adelante su implementación, de proponer e introducir los cambios que estime pertinentes de acuerdo con la normativa de la CNV y demás mercados en los que la Compañía negocia sus valores negociables y los resultados de la implementación de tales políticas de gobierno.

En virtud de la actual envergadura de la Compañía, no se han creado comités específicos para la implementación de prácticas, procesos y estructuras de gobierno societario. Sin perjuicio de ello, en la práctica, el Directorio ha designado a uno de sus Directores Ejecutivos con responsabilidades asimilables a la implementación de un sistema de buen gobierno societario, que incluye entre sus funciones coordinar la relación de la Compañía con inversores, Gerencia y Directorio.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio define roles y responsabilidades para el correcto desarrollo de las actividades asociadas al negocio y sus integrantes ejercen su función promoviendo los objetivos del negocio,

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

teniendo en especial consideración los conocimientos, la experiencia y las condiciones de integridad personal y reputación de los integrantes del Directorio de la Compañía.

Los Directores de la Compañía celebran de forma periódica reuniones de actualización relativa al estado de los negocios de la Compañía, donde se resuelven las decisiones a adoptar en el corto, mediano y largo plazo, en base a información especialmente preparada a tales fines por los Directores Ejecutivos y la gerencia de primera línea. Asimismo, las decisiones estratégicas, así como los actos jurídicos materiales en la marcha de los negocios de la Compañía son tratados y resueltos por el Directorio, contando para ello con información previamente preparada por la Gerencia. Las reuniones de Directorio cuentan con la asistencia de la totalidad de sus miembros (salvo algún caso de ausencia ocasional debidamente justificada), así como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora. El estatuto de la Compañía, y la Ley General de Sociedades, gobiernan y regulan el funcionamiento del Directorio. En marzo de 2025, el Directorio aprobó un Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Gerencia (el "Reglamento"), en el cual se incluyen los lineamientos principales referidos a las facultados de la Gerencia, derechos y deberes de los Gerentes y demás aspectos referidos al funcionamiento y uso de información de la Compañía.

B. LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

PRINCIPIOS

- VI.** El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII.** El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la Compañía.
- VIII.** El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

Grado de cumplimiento: Total

El Contrato Social de la Compañía, que está organizada como una sociedad de responsabilidad limitada, establece la designación de un Gerente Representante, con funciones asimilables a las de un Presidente de Directorio. El Gerente Representante es a su vez el Gerente General de la Compañía. La Compañía garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de administración con una antelación prudencial suficiente. La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias a las reuniones de Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a los puntos del orden del día en cada una de tales reuniones, es responsabilidad del Gerente Representante. La Gerencia, así como las demás gerencias se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para que estos puedan realizar las consultas y pedidos de información que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no implementa actualmente procesos formales de evaluación anual. Sin perjuicio de lo cual, tanto el Presidente como los restantes miembros del Directorio se ocupan de velar por el correcto funcionamiento de dicho órgano de administración, el desempeño de sus miembros y de la gerencia de primera línea de la Compañía aprobando procesos de evaluación para los Directores Ejecutivos, la gerencia de primera línea, como también las políticas de Recursos Humanos. El Directorio tiene a su cargo la elección, evaluación y remuneración de los Directores Ejecutivos y los Directores Ejecutivos tienen a su vez a su cargo la evaluación y remuneración de la gerencia de primera línea. Tal como se menciona en el acápite 5 del presente documento, la Compañía desarrolló un Reglamento en el cual se incluyen los aspectos relevantes a considerar en el proceso de evaluación de remuneración para el cargo de Gerente.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio funciona dentro de un ambiente de trabajo positivo y constructivo, donde cualquiera de los miembros puede sugerir cambios o mejoras en su funcionamiento. El Presidente fomenta el intercambio constructivo de opiniones entre sus miembros. La Compañía cuenta con un plan de capacitación diagramado e implementado por la gerencia de Recursos Humanos del cual participan las gerencias, y los Directores Ejecutivos que integran el Directorio. Los Directores no ejecutivos participan por su cuenta de programas de capacitación.

La Compañía ha desarrollado un Plan de Capacitación de Compliance, dentro del cual se contempla la capacitación a Directores Ejecutivos de la Compañía.

En febrero de 2025, la Sociedad ha implementado, junto con un tercero experto en la materia, una capacitación de Compliance, en la cual participaron los colaboradores de la Compañía y en la cual se abordaron los contenidos y documentos centrales del Programa de Integridad, con un enfoque principal en las áreas que representan un mayor riesgo en términos de Compliance.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Grado de cumplimiento: Total

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no cuenta actualmente con un rol de Secretaría Corporativa. Sin perjuicio de ello, este rol es llevado a cabo por un Director Ejecutivo, Sr. Ramiro Molina, con el apoyo de los Asesores legales externos de la Compañía, estudio Fiorito, Murray, & Díaz Cordero Abogados. De esta forma la Compañía garantiza la relación entre Accionistas, la gerencia de primera línea y estructuras de gobierno de modo periódico, desarrollando reuniones informativas, suministro de información de forma habitual al Directorio, la gerencia de primera línea y a los Accionistas.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio tiene dentro de sus funciones la selección, desarrollo y retención del liderazgo a los fines de asegurar un plan de sucesión en caso de vacantes en puestos gerenciales en la Compañía, todo ello en conjunto con la gerencia de Recursos Humanos manteniendo actualizados los descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada cargo, y así evitar ausencia de liderazgos que pudieran causar daños operativos a la Compañía. Asimismo, la Compañía potencia a que todos sus colaboradores desarrollen habilidades interdisciplinarias como equipo, para poder suplirse momentáneamente. La Compañía se encuentra trabajando en el desarrollo de un plan de sucesión que contemplará la participación de los miembros del Directorio en la aprobación e implementación del mismo.

C. COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la Compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la Compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Grado de cumplimiento: Total

Teniendo en cuenta la envergadura de la Compañía, el nivel de profesionalismo, y los sistemas de control interno y externo implementados, se considera que la Compañía cuenta con herramientas suficientes y adecuadas para desarrollar un eficiente gobierno corporativo, dotado de independencia y objetividad en el proceso de toma de decisiones aún sin contar con directores independientes. Asimismo, se destaca que, a la fecha, la Compañía sólo ha emitido títulos de deuda en el mercado de capitales, y por tanto no está obligada a contar con directores independientes. De todas maneras, en caso de ser necesario, la Compañía analizará la posibilidad de incorporar en el futuro un director independiente.

12. La Compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la dimensión y envergadura de la Compañía, ésta no cuenta actualmente con un Comité de Nominaciones. Sin perjuicio de lo cual las funciones a cargo de éste, y de acuerdo con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de la gerencia de Recursos Humanos y los gerentes de primera línea en cada caso particular. De todas maneras, en caso de ser necesario, la Compañía analizará la conveniencia de designar un Comité de Nominaciones en un futuro.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la dimensión y envergadura de la Compañía, ésta no cuenta actualmente con un Comité de Nominaciones. De todas maneras, el Directorio y la gerencia de Recursos Humanos se encuentran trabajando en un plan de sucesión que guía el proceso de selección de vacantes que pudieran generarse en el Directorio o puestos gerenciales en la Compañía. Asimismo, el Directorio analizará la conveniencia de la creación de un Comité a tales fines, y en su defecto, delegará en éste el desarrollo de una matriz que identifique los aspectos esenciales para futuras designaciones de miembros del Directorio.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.

Grado de cumplimiento: Parcial

La Compañía garantiza, a través de la función de los actuales miembros de su órgano de administración, la correcta orientación para sus nuevos miembros electos, garantizando el acceso a la información sobre los aspectos relevantes de la Compañía. La Compañía desarrolló un Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Gerencia, que tiene por objeto establecer los lineamientos de su organización, deberes, derechos y obligaciones y ser de orientación a los actuales y nuevos miembros electos.

D. REMUNERACIÓN

PRINCIPIOS

- XI.** El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia -liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la Compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la envergadura de la Compañía, la misma no cuenta con un Comité de Remuneraciones. El Director Ejecutivo aprueba la política de Recursos Humanos de la Compañía y se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea, garantizando parámetros objetivos en materia de remuneraciones teniendo cuenta factores como rol a desempeñar, dedicación y experiencia. Los miembros del Directorio no reciben remuneración sustancial, de acuerdo a su relación con la Compañía. El Director Ejecutivo percibe remuneración acorde con las tareas técnico - administrativas prestadas a la Compañía.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Grado de cumplimiento: Parcial

Acorde a lo mencionado en el acápite 15. El Director Ejecutivo percibe remuneración en relación a sus tareas técnico – administrativas, mientras que los Directores no ejecutivos no reciben remuneración sustancial, de acuerdo a su relación con la Compañía.

E. AMBIENTE DE CONTROL

PRINCIPIOS

- XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la Compañía y de sus reportes financieros.
- XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la Compañía hacia sus objetivos estratégicos.
- XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la Compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la Compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
- XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.
- XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la Compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la Compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía implementa, en el marco del proceso de Certificación de las Normas ISO 9001⁶, 14001⁷ y 45001⁸, el análisis de riesgos empresariales y define los roles, alcance y responsabilidad en el proceso de gestión de riesgos. Asimismo, la Compañía desarrolló un Programa de Integridad con el propósito de reforzar su compromiso y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y de las mejores prácticas corporativas. En el marco de la implementación de este proceso, la Compañía busca incorporar las mejores prácticas en la gestión de riesgos empresariales, que le permiten: (i) identificar de modo transversal los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el negocio, (ii) reconocer los principales grupos de interés que pueden verse afectados por, o afectar el, desarrollo del negocio, y (iii) definir los controles a implementar, con el propósito de garantizar la sostenibilidad de la Compañía en el largo plazo.

La Compañía cuenta con un Manual de Gestión de Riesgos Empresariales, en el cual se describen las etapas que integran el proceso de gestión de Riesgos Empresariales, la estructura de Gobierno – identificando los roles y responsabilidades asignados a cada etapa – y las

⁶ ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad

⁷ ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental

⁸ ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

acciones referidas al seguimiento, monitoreo y reporte definidas por la Compañía.

En el proceso de gestión de riesgos la Compañía considera el contexto amplio de la organización, los riesgos inherentes al negocio y las obligaciones de *Compliance*. Asimismo, define las diferentes categorías de riesgos: (i) Riesgo de *Compliance*, (ii) Riesgos de *Negocio* y (iii) Riesgos de *Sustentabilidad*, lo que permite tener un alto grado de conocimiento sobre los riesgos a considerar.

Los riesgos detectados se analizan en el ámbito de las Reuniones de Directorio junto a los gerentes de primera línea, considerando especialmente: (a) cuestiones regulatorias que puedan tener un impacto material en la Compañía, (b) las políticas de seguros y coberturas de riesgos asegurables, (c) la asignación de las responsabilidades en cuestiones ambientales y remediación, (d) cuestiones de las que pueden derivar interpretaciones controvertidas, y que puedan tener un impacto material en la Compañía y (e) la actualización de las políticas vinculadas con riesgos cambiarios y su aplicación.

Los temas sometidos a consideración del Directorio cuentan con un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas. Para ello, cada área responsable remite al Directorio y a la Gerencia de primera línea, en caso de ser pertinente, su análisis y opinión sobre el ámbito que le compete, a los fines de contemplar todos los riesgos asociados a la decisión, considerando el nivel de riesgo aceptable por la Compañía. Si bien no existe una designación formal de un comité de riesgos, en la práctica, el Director Ejecutivo tiene a su cargo el área y desempeña las funciones inherentes a un comité de riesgos.

En lo que refiere al seguimiento y revisión del proceso, la Compañía actualiza con periodicidad anual la evaluación de riesgos y de ser necesario, al momento de detectar/surgir un nuevo evento que requiera tratamiento.

En 2024, la Compañía ha desarrollado un Plan de Gestión de Crisis ("CMP" por sus siglas en inglés), con el objetivo de establecer un marco general de gestión de crisis (reales o potenciales) que pueda afectar la continuidad del negocio. En este documento, la Compañía define: (i) el objetivo, composición y funcionamiento de un Comité de Crisis; (ii) los eventos/situaciones que pudieran afectar considerablemente la continuidad del negocio de la Compañía y; (iii) un plan de acción inmediato que permita abordar de modo efectivo la situación de crisis.

En relación con la gestión de riesgos de *Compliance*, la Compañía desarrolló, en el año 2021, una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción. El proceso de desarrollo de la Matriz se realizó de modo transversal, con la participación de todas las áreas de la Compañía. Conforman la Matriz, los siguientes elementos: (i) identificación de Riesgo, (ii) escenario de riesgo, (iii) análisis de riesgo inherente (probabilidad e impacto), (iv) identificación de controles, (v) análisis de riesgo residual y (vi) evaluación de cumplimiento de controles.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Grado de cumplimiento: Parcial

Si bien debido a la envergadura de la Compañía, ésta aún no cuenta con controles de auditoría interna totalmente desarrollados, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en el marco del SGI. El SGI tiene la responsabilidad de implementar el Sistema de Calidad, Medioambiente y Seguridad y Salud de los trabajadores según los estándares establecidos por las Normas ISO 9001, 14001 y 45001. Su función involucra la realización de auditorías a las distintas áreas de la Compañía en pos de garantizar el control interno de los procesos. En relación con la gestión de riesgos, el SGI cumple un rol central canalizando los lineamientos definidos por el Directorio y la gerencia de primera línea de la Compañía y vela por el cumplimiento de las acciones correctivas identificadas.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Grado de cumplimiento: Parcial

Acorde a lo informado en el acápite D.18, la Compañía aún no cuenta con controles de auditoría interna totalmente desarrollados. De considerarlo necesario, la Compañía analizará la posibilidad de fortalecer los procesos de auditoría interna, y, en su caso, la conformación según corresponda, de un Comité de Auditoría.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

Grado de cumplimiento: Parcial

Considerando la dimensión y envergadura de la Compañía, la misma no cuenta actualmente con un Comité de Auditoría. Sin perjuicio de lo cual, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna en el marco de la implementación del Sistema de Gestión Integral (SGI), el cual considera que cumple con las funciones necesarias teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza de sus operaciones y riesgos propios del negocio. La Compañía analizará la conveniencia y necesidad de crear un Comité de Auditoría con su respectivo reglamento, a los fines de analizar la integridad y fiabilidad de los estados financieros de la Compañía, así como la supervisión de los sistemas de control interno y la calidad de los reportes financieros elaborados por el Directorio y la gerencia de primera línea.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Grado de cumplimiento: Parcial

Tal como fuera anticipado en el acápite D.20, la Compañía analizará la conveniencia de la conformación de un Comité de Auditoría, organismo que eventualmente tendría a su cargo recomendar al Directorio y a la Asamblea respecto a las propuestas relativas a la designación del auditor externo, y una vez designados éstos, la supervisión de su desempeño, especialmente en cuanto a la calidad del servicio que presta. La Compañía se somete a auditorías externas anuales, y a revisiones limitadas trimestrales de manera ininterrumpida, desde hace más de diez años. Asimismo, el equipo de auditoría externa se conforma por una de las denominadas "Big Four" global. En relación con la gestión del negocio en términos generales, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna en el marco de la implementación del Sistema de Gestión Integral (SGI), el cual se considera que cumple con las funciones necesarias teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza de sus operaciones y riesgos propios del negocio.

F. ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

PRINCIPIOS

- XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la Compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la Compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la Compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la Compañía.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña e implementa un Programa de Integridad, siendo sus documentos principales la Política Anticorrupción y el Código de Ética. El Código de Ética se dirige a colaboradores de la Compañía y en él se explicitan los lineamientos éticos y la conducta esperada de parte de ellos. Este documento contempla diversos aspectos y temas que se consideran indispensables para generar y promover un ámbito de trabajo con base en el respeto, la integridad y la ética. El Código de Ética se comunica a todos los integrantes de la Compañía, en sus diferentes jerarquías y se solicita a los mismos, la adhesión, comprensión y firma de este documento, que se encuentra disponible en su versión vigente en el sitio web de la Compañía y en el portal de documentación que la Compañía utiliza, siendo comunicada cada versión posterior y/o modificación realizada.

El Código de Ética se encuentra publicado en el sitio web de la Compañía⁹.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía diseña e implementa un Código de Conducta de Socios de Negocios, en el que se exponen los principales lineamientos a los que la Compañía adhiere. Este Código de Conducta se aplica a los proveedores, clientes y terceros más significativos solicitando su conformidad con el mismo.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

⁹ <https://plazalogistica.com.ar/sustentabilidad>

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio diseña e implementa un Programa de Integridad en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere.

El PDI se compone por una serie de documentos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente¹⁰ aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía.

Para garantizar el cumplimiento de los lineamientos éticos definidos, el Directorio ha generado los órganos de Gobierno necesarios y ha designado roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de *Compliance* y designa a un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocios. En el sitio web de la Compañía¹¹ se publica la información relativa a roles y responsabilidades del Gobierno Corporativo.

Con relación a sus colaboradores, el Directorio contempla un plan de capacitación en *Compliance* del cual participan todos los empleados de la Compañía. Asimismo, se incluye en el proceso de Inducción para nuevos colaboradores la capacitación al PDI.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* el cual se aplica a sus proveedores y terceros más significativos. Este proceso tiene por objetivo garantizar la integridad en las relaciones comerciales y evitar generar vínculos con organizaciones/personas que no se encuentren alineadas con los principios y estándares con los que cumple la Compañía. El proceso de *Due Diligence* involucra la conformidad y adhesión por parte de los Socios de Negocios de los lineamientos éticos definidos, así como el respeto y promoción de los mismos en su propia cadena valor. Con relación a sus Clientes, la Compañía implementa un proceso de *Due Diligence* a sus Clientes, en el marco del cual se consideran lineamientos Anticorrupción en la suscripción de los Acuerdos y la conformidad en relación con buenas prácticas corporativas.

Con el objetivo de promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos por la Compañía, y garantizar la consolidación de una cultura corporativa con base en la ética, la Compañía pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa a la Compañía y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía manifiesta en su Código de Ética la adopción de su compromiso de no represalia y cuenta con una Política de No Represalia, en la cual se describe con más detalles la posición de la Compañía en relación a este aspecto. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web, en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocios, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia. Asimismo, genera una serie de procedimientos en los que se detalla el funcionamiento de los Canales de Denuncias, los lineamientos principales que guían la investigación de los reportes recibidos y el proceso de decisión correspondiente a la implementación de sanciones en los casos que corresponda. Estos procedimientos se comunican a todos los colaboradores de la Compañía y se encuentran a disposición, en sus versiones vigentes, en el portal interno que la Compañía utiliza.

¹⁰ Por normativa vigente se refiere a las regulaciones nacionales e internacionales aplicables al negocio de la Compañía y contempla, como mínimo (y sin exhaustividad), el cumplimiento de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas, la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América y la Ley de Soborno del Reino Unido United Kingdom Bribery Act, (UKBA por sus siglas en inglés).

¹¹ <https://plazalogistica.com.ar/compania>

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

En relación con la gestión de riesgos, la Compañía ha desarrollado un Manual de Gestión de Riesgos, en el cual se explicita el proceso asociado. Asimismo, incorpora en su análisis, los riesgos relacionados a *Compliance*, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las personas jurídicas privadas y en la Ley de Prácticas de Corrupción en el Extranjero (FCPA por sus siglas en inglés) de Estados Unidos de América.

Asimismo, la Compañía cuenta con una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción, en la cual se analizan los riesgos a los que se encuentran expuestas cada una de las áreas del negocio. El análisis involucra la evaluación de riesgo inherente y residual y la correspondiente identificación de los controles mitigantes.

En lo que respecta al seguimiento y monitoreo de los procesos relacionados al PDI, la Compañía revisa con periodicidad anual los documentos principales y realiza la actualización de contenido siempre que sea necesario.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la Compañía o sólo a ciertos inversores.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio establece un Programa de Integridad a través del cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que adhiere la Compañía. Para garantizar la correcta comunicación de acciones que puedan considerarse contrarias a los lineamientos establecidos, la Compañía pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética. La Línea Ética es administrada por una firma independiente, y su existencia y funcionamiento es debidamente comunicada a las partes interesadas a través de la publicación en el sitio web de la Compañía y su mención en los documentos Código de Ética y Código de Conducta de Socios de Negocios.

Para garantizar una cultura ética y evitar potenciales conflictos de interés, la Compañía implementa en sus relaciones comerciales un proceso de *Due Diligence* mediante el cual se analiza la situación a nivel legal crediticio y de cumplimiento de estándares internacionales de aquellos con quienes la Compañía se relaciona. Este proceso de *Due Diligence* se aplica a todos aquellos Socios de Negocios que cumplen los criterios de riesgo definidos por la Compañía, y requiere de la aprobación de los más altos Órganos de Gobierno en términos de jerarquía y responsabilidad. Asimismo, la Compañía define en su Código de Ética, los roles y responsabilidades en el tratamiento y evaluación de situaciones en las que se presenten o puedan presentar conflictos de interés (aparentes, reales y/o potenciales) entre miembros de la Compañía y terceros con quienes se relaciona.

Con respecto a los casos en los cuales la Compañía celebre una transacción con partes relacionadas, dicha transacción es sometida a consideración expresa del Directorio para que éste se expida respecto a los términos y condiciones de la celebración de la operación, asegurando que la misma tenga como objetivo intereses legítimos que benefician a la Compañía, a sus Accionistas y a los inversores.

En el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Gerencia, se describen los lineamientos a cumplir en los casos en que la Compañía tenga la intención de celebrar una transacción, contrato o acto con una parte relacionada.

G. PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

PRINCIPIOS

- XIX. La Compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la Compañía.
- XX. La Compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
- XXI. La Compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
- XXII. La Compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la Compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA") y del Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE"). A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Compañía.

Por otro lado, la Compañía cuenta con un sitio web¹² que incluye una sección, que es actualizada periódicamente¹³, dedicada exclusivamente a los inversores, donde se puede encontrar, entre otros, información sobre los hechos relevantes, avisos relevantes, reportes financieros trimestrales y anuales. Asimismo, la Compañía ha designado a un Responsable de Relaciones con el Mercado frente a la CNV, quien también actúa como oficial de relaciones, encargándose de la relación con inversores.

En lo que respecta a la divulgación de la información no financiera, la Compañía publica en su sitio web los Reportes de Sustentabilidad, los que realiza con periodicidad anual y de acuerdo con los estándares GRI y SASB. Asimismo, incorpora en la gestión 2024 y 2025 la verificación externa de ciertos indicadores asociados a la gestión de energía y residuos.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio identifica y se vincula con sus partes interesadas, definiendo las áreas primarias de interés y los mecanismos de comunicación a través de los cuáles conocer las expectativas asociadas. Los mecanismos de comunicación varían de acuerdo a la naturaleza de la relación con las partes interesadas.

En relación a la recepción y tratamiento de reclamos y/o consultas, la Compañía publica en su página web el acceso a los Canales de Denuncias y formularios de contacto correspondientes.

Particularmente, en lo que refiere a la recepción de comunicaciones de la comunidad local, la Compañía establece un mecanismo para la atención de quejas y/o reclamos, poniendo a disposición de terceros, de manera accesible, un buzón localizado en cada uno de los Parques.

¹² <https://plazalogistica.com.ar/>

¹³ <https://plazalogistica.com.ar/inversores>

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Para garantizar el cumplimiento de estos procesos, la Compañía genera los procedimientos correspondientes a la identificación de sus grupos de interés y lo que refiere a los mecanismos de comunicación con las mismas.

Por último, la Compañía ha publicado en el año 2025 su quinto Reporte de Sustentabilidad para el período 2024, el cual fue desarrollado de acuerdo con los lineamientos del *Global Reporting Initiative (GRI) Standard* y *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*. El Reporte de Sustentabilidad es una herramienta que permite rendir cuentas sobre la gestión de la sustentabilidad. La Compañía publica el Reporte de Sustentabilidad en su sitio web¹⁴ y a la fecha de elaboración del presente Código de Gobierno Societario, se encuentra trabajando en el Reporte correspondiente a la gestión del ejercicio anual 2025.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesarios.

Grado de cumplimiento: Total

La Compañía cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por la CNV, el Reglamento de la BCBA como así también del MAE. A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Compañía para que tanto sus Accionistas, inversores y eventuales inversores se encuentren informados. Independientemente de la información que debe ser hecha pública a la BCBA, MAE y a la CNV en el marco de requerimientos informativos y legales, la Compañía divulga toda la información que considera relevante directamente a los Accionistas en forma transparente y precisa.

Con la presentación de los estados financieros intermedios y anuales, la Compañía realiza reuniones periódicas con las personas responsables de la inversión en el capital de la Compañía por parte de cada uno de sus Accionistas. En esas reuniones se exponen no solo los resultados y demás datos que surgen de dichos estados financieros, sino también cuestiones vinculadas a proyectos futuros de la Compañía, la conveniencia de asumir nuevos endeudamientos o comprar ciertos activos y cuestiones relacionadas con la política comercial. Adicionalmente, la Compañía mantiene contacto frecuente con los Accionistas a los efectos de informarles la ocurrencia de cualquier hecho relevante. La Compañía ha establecido por año calendario una agenda de reuniones informativas presenciales, y reuniones informativas no presenciales, celebrándose las mismas con periodicidad mensual. Para dichas reuniones se ha estipulado la participación de los Directores y representantes de los Accionistas de la Compañía, a quienes se les proveerá, en cada oportunidad y de forma anticipada, la información necesaria para que estos puedan realizar comentarios, recomendaciones y consultas al Directorio de la Compañía respecto a dicha información.

Finalmente, y en lo que a la designación de nuevos Directores o gerentes de primera línea respecta, se destaca que todo eventual candidato a ocupar un cargo en el Directorio o en la Gerencia, tal como fuera propuesto de forma conjunta por el Directorio y la Gerencia de Recursos Humanos, es presentado en forma previa a los Accionistas para que estos emitan su opinión acerca de la conveniencia de contratar al eventual Director.

28. El contrato social de la Compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

Grado de cumplimiento: Total.

¹⁴ <https://plazalogistica.com.ar/sustentabilidad>

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

La Compañía garantiza a todos los socios, salvaguardando la igualdad de trato entre ellos, la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de gobierno con antelación suficiente. Asimismo, el contrato social de la Compañía asegura la participación de los Accionistas en la Asamblea en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, de la Ley General de Sociedades N° 19.550, es decir la Asamblea podrá adoptar decisiones válidas mediante la comunicación a distancia efectuada por los Accionistas a la Gerencia, a través de procedimientos que garanticen la autenticidad de la misma.

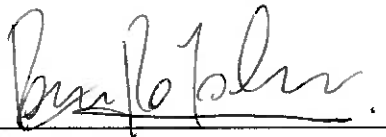
29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

Grado de cumplimiento: Parcial

El Directorio de la Compañía establece y propone a la Asamblea la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos, así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea, considerando la estrategia general de la Compañía, la evolución y proyección de los negocios y los compromisos asumidos por la misma. Todas las acciones representativas del capital de la Compañía están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos. La Compañía no tiene y actualmente ni prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026.

Por la Gerencia



Ramiro Molina
Gerente Representante

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31
de diciembre de 2025, juntamente con el Informe de los Auditores
Independientes e Informe de la Comisión Fiscalizadora**

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de

PLAZA LOGISTICA S.R.L.

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PLAZA LOGISTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados financieros, que incluyen información sobre políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA, por su sigla en inglés), aplicables a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión separada sobre esas cuestiones. Para la cuestión del período actual incluida más abajo en esta sección, la descripción de cómo fue tratada en nuestra auditoría se proporciona en ese contexto.

Hemos cumplido con las responsabilidades que se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, incluso en relación con esta cuestión. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos aplicados para tratar la cuestión que se incluye a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión terminadas- Determinación del valor de mercado y de flujo de fondos descontados

Descripción de la cuestión clave

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad reporta \$ 661.793 millones en propiedades de inversión terminadas, medidas a su valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan aproximadamente el 86% del total de su activo a dicha fecha. Asimismo, el revalúo de esas propiedades en el ejercicio 2025 arrojó una ganancia por revalúo neto del efecto de la inflación de \$ 38.277 millones incluida en el estado del resultado integral.

Como se describe en la Nota 10 a los estados financieros adjuntos, para obtener el valor razonable de sus propiedades de inversión terminadas, la Sociedad se basó en el trabajo de expertos independientes, que utilizaron como técnicas de valuación el enfoque de mercado para las propiedades sobre terrenos propios, y la metodología de flujos de fondos proyectados para las propiedades sobre terrenos concesionados. Asimismo, en dicha nota se describe la metodología y el proceso de valoración de las propiedades, los supuestos utilizados y la sensibilidad de las estimaciones realizadas a cambios en algunos de esos supuestos.

La valuación de las propiedades de inversión terminadas representa una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la importancia de los importes involucrados, y a que el proceso de estimación del valor razonable de esos activos es por su naturaleza subjetivo, y requiere el uso de terceros calificados y la utilización de una serie de supuestos y estimaciones significativos, tanto para la determinación de las cotizaciones comparables por área a utilizar como para la determinación de los flujos de fondos futuros y de la tasa de descuento a aplicar. Estas estimaciones se realizan bajo las condiciones de incertidumbre que rodean a la economía argentina y, principalmente, al mercado inmobiliario. Cambios en los supuestos utilizados podrían conducir a una variación relevante en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, con efecto significativo en los estados financieros.

Cómo fue tratada la cuestión clave en nuestra auditoría

Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos establecidos por la Gerencia para la valuación de las propiedades de inversión terminadas.

Para probar las valoraciones en las que la Sociedad basó las mediciones de las propiedades de inversión terminadas a valor razonable, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, evaluar la independencia, competencia y capacidades técnicas de los valuadores externos, y con la asistencia de nuestros especialistas en valuación también evaluamos los modelos utilizados tanto en su metodología como en su corrección aritmética. Para las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados hemos considerado, en particular, las variables macroeconómicas como la tasa de inflación, la tasa de devaluación y la tasa de descuento, comparándolas con información de mercado y otras fuentes externas utilizadas para determinar

los flujos de fondos futuros descontados. También hemos comparado los montos de los alquileres futuros con los contratos de largo plazo firmados e información de mercado. En el caso de las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios hemos evaluado las cotizaciones utilizadas como comparables con información de mercado, así como los factores de ajuste aplicados a dichas cotizaciones. Finalmente, hemos evaluado las revelaciones realizadas en las notas a los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente ("otra información")

Otra información comprende la información incluida en (a) la Memoria de la Gerencia, y (b) la Reseña Informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros – Artículo 12, Capítulo III, Título IV, de las NORMAS (NT 2013) de la Comisión Nacional de Valores (CNV), que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas respectivas de la CNV. Esta información es distinta de los estados financieros y de nuestro informe de auditoría correspondiente. La Gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que en la otra información existe una incorrección significativa, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Gerencia en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente se pensaría que afectan nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

De las cuestiones comunicadas a la Gerencia, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Building a better
working world

II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- (a) En nuestra opinión, los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 han sido 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 de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances, y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones previsionales con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 69.527.238, no siendo exigible a esa fecha.
- (d) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 74% del total facturado a la Sociedad por todo concepto, el 89% del total de servicios de auditoría facturados a la Sociedad y controladora y el 68% del total facturado a la Sociedad y controladora por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de marzo de 2026



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

consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 10/03/2026 01 0 T. 34 Legalización: N° 484413

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 10/03/2026 referida a **BALANCE** de fecha 31/12/2025 perteneciente a **PLAZA LOGISTICA S.R.L.** 30-65594238-2 para ser presentada ante y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. **LEONE JAVIER EMILIO** CP T° 0312 F° 049 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, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.** CP T° 0312 F° 049

N° 1 0047689

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

Dr. MIRIAM MABEL PINQUE
CONTADORA PÚBLICA (U.B.A.)
T° 453 F° 215
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Socios de
Plaza Logística S.R.L.
C.U.I.T.: 30-65594238-2
Leandro N. Alem 855, Piso 16
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
PRESENTES

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 62 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 CNV”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los estados financieros de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 (los “Estados Financieros”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS:

- (i) Estados del Resultado Integral correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2024;
- (ii) Estados de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2024;
- (iii) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2024;
- (iv) Estados de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2024;
- (v) Notas y Anexos a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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.



Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., quien emitió su informe el día 10 de marzo de 2026, que contiene su opinión en relación a los Estados Financieros y no incluye salvedades al respecto.

Dicho trabajo fue realizado, según nuestro leal saber y entender, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina. Tales normas requieren que el auditor cumpla con ciertos requisitos éticos y que planifique el trabajo de auditoría, la evaluación de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. Una auditoría consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. Incluye además la realización de exámenes sobre bases selectivas de los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los Estados Financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los Estados Financieros tomados en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión realizada para la emisión del presente 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 analizado ni evaluado los criterios y decisiones adoptadas por la Gerencia con respecto a las tareas de administración, financiación y comercialización de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste únicamente en expresar una opinión sobre los documentos detallados en el apartado I "*Documentos Examinados*", los cuales consideramos que incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento y con relación a los mismos no tenemos objeciones que formular. Consideramos que nuestro trabajo y el informe del auditor externo de la Sociedad nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

III. CONCLUSIÓN:

Sobre la base de nuestra revisión, no hemos detectado cuestiones que deban ser señaladas en este informe, más allá de las expresamente señaladas. Es por esto que, conforme a nuestro leal saber y entender, los Estados Financieros mencionados en el apartado I del presente:

(i) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera y económica de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025;

(ii) fueron preparados en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550, las Normas CNV y demás normativa de aplicación;

(iii) fueron transcritos a los correspondientes libros de la Sociedad, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes;

(iv) incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento; y



(v) 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, 10 de marzo de 2026

Por la **Comisión Fiscalizadora**:



Pablo Murray

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2025: 99,63%.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Nota 19)

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2025	31-12-2024
Ingresos por alquileres	3	67.185.270	61.441.666
Ingresos por servicios	3	14.116.399	13.926.503
Costos de servicios	B	(13.371.722)	(12.390.001)
Ganancia bruta		67.929.947	62.978.168
Otros ingresos operativos	4	1.036.008	768.554
Gastos de comercialización	B	(4.039.977)	(4.000.136)
Gastos de administración	B	(8.100.330)	(7.471.845)
Otros gastos operativos	5	(1.854.751)	(1.793.936)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		54.970.897	50.480.805
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	38.276.678	(336.520.890)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	10.438.957	(4.636.861)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	1.353.477	(7.210.123)
Ganancia (pérdida) neta por revalúo de propiedades de inversión		50.069.112	(348.367.874)
Ganancia (pérdida) operativa		105.040.009	(297.887.069)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		44.850.141	127.535.921
Ingresos financieros	6	3.028.341	7.647.921
Costos financieros	7	(60.532.168)	(76.676.695)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias		92.386.323	(239.379.922)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	8	(29.907.075)	79.509.206
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		62.479.248	(159.870.716)

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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

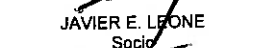
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

		31-12-2025	31-12-2024
	Nota/ Anexo		
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	661.792.703	547.852.704
Propiedades de inversión - en construcción	10	48.855.093	28.222.545
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	12.530.460	11.176.983
Activos intangibles	11	32.165	91.236
Propiedad, planta y equipo	A	666.997	702.538
Depósitos en garantía	13.3.1.2	3.995.000	3.880.782
Otros activos	14	195.305	256.775
Total Activo No Corriente		728.067.723	592.183.563
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	1.024.339	135.722
Otros activos	14	10.028.757	9.252.337
Créditos por ventas	13.1	6.212.532	4.676.707
Depósito en garantía	13.3.1.2	325.489	385.073
Inversiones transitorias	15	23.298.915	16.268.151
Efectivo y equivalentes	17	3.151.096	3.974.553
Total Activo Corriente		44.041.128	34.692.543
Total Activo		772.108.851	626.876.106
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		289.360.816	289.360.816
Reserva facultativa		42.143.236	202.013.952
Reserva legal		10.632.314	10.632.314
Otras reservas	18	646.499	646.499
Resultados no asignados		62.479.248	(159.870.716)
Total Patrimonio Neto		409.892.901	347.413.653
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	118.032.304	109.064.496
Depósitos y anticipos de clientes	9	6.313.565	3.983.254
Previsión para contingencias	D	2.640.789	523.136
Pasivo por impuesto diferido	8	110.565.335	90.642.968
Total Pasivo No Corriente		237.551.993	204.213.854
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	66.300.519	23.275.739
Deudas con partes relacionadas	20.1	33.515.698	28.208.651
Depósitos y anticipos de clientes	9	392.982	2.179.886
Previsión para contingencias	D	718.233	2.495.735
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	19.867.801	3.948.617
Cargas fiscales	16	2.448.856	12.979.229
Otros pasivos	13.2	3.899	862.747
Remuneraciones y cargas sociales	18	1.415.969	1.297.995
Total Pasivo Corriente		124.663.957	75.248.599
Total Pasivo		362.215.950	279.462.453
Total Patrimonio Neto y Pasivo		772.108.851	626.876.106

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2.)

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4.630.788	289.360.816	13.512.073	711.162	627.411	198.423.031	507.265.281
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(159.870.716)	(159.870.716)
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	(159.870.716)	(159.870.716)
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	-	9.921.152	-	(198.423.031)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	188.501.879	-	19.088	-	19.088
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4.630.788	289.360.816	202.013.952	10.632.314	646.499	(159.870.716)	347.413.653

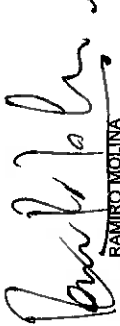
	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4.630.788	289.360.816	202.013.952	10.632.314	646.499	(159.870.716)	347.413.653
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	62.479.248	62.479.248
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	62.479.248	62.479.248
Absorción de resultados no asignados (Nota 21)	-	-	(159.870.716)	-	-	159.870.716	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	4.630.788	289.360.816	42.143.236	10.632.314	646.499	62.479.248	409.892.901

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 10-03-2026
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
Soc.
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 FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2025	31-12-2024
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		62.479.248	(159.870.716)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	29.907.075	(79.509.206)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	440.980	673.989
Deudores incobrables	B	149.194	35.873
(Ganancia) pérdida neta por revalúo de propiedades de inversión		(50.069.112)	348.367.874
Ingresos financieros	6	(3.028.341)	(7.647.921)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(44.850.141)	(127.535.921)
Costos financieros	7	60.532.168	76.676.695
Incremento en provisión para contingencias	D	1.163.841	1.217.506
Cargo neto por beneficios a empleados	18	-	12.628
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		(3.576.859)	968.028
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		(5.717.885)	2.461.505
		47.430.168	55.850.334
Pago de impuesto a las ganancias		(10.835.817)	-
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		36.594.351	55.850.334
Actividades de inversión			
Colocaciones netas de inversiones transitorias		(5.845.331)	(13.278.218)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(330.784)	(88.446)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	A	-	64
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(15.584)	(12.117)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(69.346.289)	(35.009.409)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(75.537.988)	(48.388.126)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		70.955.956	59.808.675
Prepago voluntario de préstamos		(2.405.886)	(36.985.302)
Repago de préstamos		(18.005.262)	(13.951.072)
Disminución de depósito en garantía de préstamos		251.473	42.424
Pagos por arrendamientos		(839.538)	(475.573)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(10.307.334)	(12.132.941)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación		39.649.409	(3.693.789)
Aumento neto del efectivo		705.772	3.768.419
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		(947.178)	110.256
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(582.051)	(248.388)
Efectivo al 1 de enero		3.974.553	344.266
Efectivo al 31 de diciembre		3.151.096	3.974.553

Las Notas 1 a 28 y los Anexos A, B, C y D que se acompañan forman parte integral de los presentes estados financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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 ejercicio 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 31 de diciembre 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 104,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 401.400 m² de naves alquilables y se encuentra desarrollando 101.250 metros cuadrados de naves alquilables en la localidad de Escobar, provincia de Buenos Aires. Además, PLSRL tiene más de 32 hectáreas de terrenos concesionados en los Parques Mercado Central, Ciudad y el Infill Maza con 175.950 m² de naves alquilables.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 80.622.829 (dicho monto se reduce a 47.107.131 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 implementó diversas medidas legislativas, fiscales y regulatorias orientadas al ordenamiento macroeconómico y al fortalecimiento de las cuentas pública. Entre ellas, se destaca la sanción de la "Ley de Bases", que declaró la emergencia pública y otorgó facultades al Poder Ejecutivo para impulsar reformas estructurales, incluyendo la reorganización del sector público, modificaciones regulatorias en sectores económicos y la creación de regímenes de incentivo a la inversión. Asimismo, se adoptaron medidas fiscales y monetarias restrictivas orientadas a la consolidación fiscal y a la reducción de la inflación, observándose una desaceleración en el ritmo inflacionario y la obtención de superávit fiscal primario y financiero en determinados períodos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Durante el ejercicio 2025, el Gobierno continuó implementando medidas orientadas a la estabilización macroeconómica y a la normalización del mercado cambiario. En este sentido, con efecto a partir del 14 de abril de 2025, se dispusieron medidas tendientes a flexibilizar el acceso al Mercado de Cambios (MC), reduciendo restricciones aplicables a personas jurídicas y eliminando aquellas aplicables a personas humanas. Asimismo, el Estado Nacional obtuvo financiamiento de organismos internacionales y celebró acuerdos financieros destinados, entre otros aspectos, al fortalecimiento de las reservas internacionales del Banco Central de la República Argentina. En este contexto, se observó una mejora en determinados indicadores financieros durante el segundo semestre de 2025, incluyendo una reducción en los niveles de riesgo país.

La actividad económica evidenció una recuperación gradual a partir del segundo semestre de 2024, tendencia que continuó durante el inicio de 2025, sustentada principalmente en una recuperación de los niveles de consumo y el incremento de la inversión, aunque con un comportamiento heterogéneo entre los distintos sectores de la economía.

Con fecha 2 de enero de 2026 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N°27.799 ("Ley de Inocencia Fiscal"), que introdujo modificaciones al Régimen Penal Tributario, incluyendo la actualización de los umbrales de punibilidad y de los montos aplicables a determinadas sanciones.

Asimismo, con posterioridad al cierre del ejercicio, el 27 de febrero de 2026, el Congreso Nacional sancionó la ley de reforma laboral que contempla modificaciones al marco normativo vigente en materia de relaciones laborales. Entre los principales objetivos de la mencionada ley se incluyen la promoción de la formalización del empleo, la reducción de la litigiosidad laboral, la simplificación de los procesos de registración y contratación, y la introducción de mecanismos que otorguen mayor previsibilidad y flexibilidad a las relaciones laborales.

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 10 de marzo de 2026.

En la preparación de estos estados financieros, 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 presente Nota.

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.

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre 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 31,55% y 117,76% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 y 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 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (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 temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

Cuando 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.

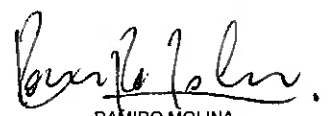
Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- (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.

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros 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. Resumen de políticas contables significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros:

2.2.1 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las ganancias y pérdidas de transacciones que surjan de la fluctuación del tipo de cambio en transacciones financieras y operativas denominadas en una moneda que no sea la moneda funcional se registran en el título "Ingresos/(costos) financieros" en el estado del resultado integral.

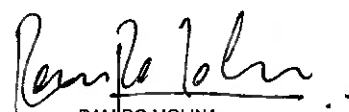
2.2.2 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y que los mismos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado por el cliente. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Sociedad evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

La Sociedad ha concluido que actúa como mandante en todos sus acuerdos sobre ingresos.

El criterio de reconocimiento específico descrito a continuación debe también cumplirse antes de que los ingresos sean reconocidos.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento que surjan de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión son registrados utilizando el método de la línea recta (*straight line method*) durante los plazos de arrendamiento y se incluyen en ingresos por su naturaleza operativa.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de los arrendamientos operativos son activados y reconocidos como gastos durante el plazo del arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos por arrendamiento.

Los incentivos otorgados a los arrendatarios para celebrar acuerdos de arrendamiento son distribuidos en forma equitativa durante el plazo del arrendamiento, aún si los pagos no son realizados con dicho criterio. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de continuar el arrendamiento, en el cual, al inicio del arrendamiento, la Gerencia tiene seguridad razonable de que el arrendatario ejercerá dicha opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para extinguir arrendamientos o para compensar deterioros son reconocidos como ingresos operativos en el estado del resultado integral cuando surge el derecho a recibirlos.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que se acumulan utilizando el método de la tasa de interés efectiva (TEI).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Ingresos por servicio y gastos recuperables de arrendatarios

Los ingresos que surjan de gastos cobrados a arrendatarios son reconocidos en el período en el cual la compensación se torna cobrable. Los ingresos por servicios y otros ingresos similares se incluyen en ingresos, ya que la Gerencia considera que la Sociedad actúa como mandante en este aspecto.

2.2.3 Impuestos

Impuesto a las ganancias

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias del ejercicio son medidos a los montos que se espera recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuestos y leyes tributarias utilizadas para computar dichos montos son aquellas que son sancionadas o que están próximas a ser sancionadas, al cierre de la fecha de información en los países en los que la Sociedad opera y genera ingresos imponibles.

Con fecha 16 de junio del 2021 el Poder Ejecutivo Nacional promulgó la Ley N° 27.630 que modifica la alícuota del impuesto a las ganancias de sociedades para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, la cual quedará conformada de la siguiente manera:

1. Las sociedades que declaren ganancias impositivas de hasta 5.000 gravarán el impuesto a las ganancias con una alícuota del 25%.
2. Aquellas que declaren ganancias impositivas de entre 5.000 y 50.000 gravarán el impuesto a las ganancias con un importe fijo de 1.250 más una alícuota del 30% sobre el excedente de 5.000.
3. Las sociedades que declaren ganancias impositivas superiores a 50.000 abonarán un importe fijo de 14.750 más una alícuota del 35% sobre el excedente de 50.000.
4. Por otro lado, se mantiene la alícuota del 7% para el impuesto sobre los dividendos o utilidades que las sociedades alcanzadas distribuyan a personas humanas de Argentina y del exterior y personas jurídicas del exterior.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los montos previstos en la escala detallada previamente se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del IPC que suministre el INDEC.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de una plusvalía, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias y asociadas, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles, y por la compensación futura de quebrantos impositivos no utilizados, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporarias deducibles, y/o se puedan utilizar dichos quebrantos impositivos, salvo:

- Cuando el activo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporarias deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reduce con cargo al resultado del ejercicio, en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados (recuperados) total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reconocen con crédito al resultado del ejercicio, en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden por sus importes nominales sin descontar, a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

Los pasivos por impuestos diferidos que surjan del revalúo de propiedades de inversión medidas al valor razonable son medidos en base a la consecuencia impositiva del supuesto de que el valor libro de las propiedades de inversión medido al valor razonable será recuperado en su totalidad a través de la venta. Este supuesto concuerda con el modelo comercial de la Gerencia para las propiedades de inversión de la Sociedad.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal. Ver adicionalmente Nota 8.

Otros impuestos relacionados con ventas y con los débitos y créditos bancarios

Los ingresos, los gastos incurridos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto relacionado con las ventas, como es el caso del impuesto al valor agregado, salvo:

- i) Cuando el impuesto al valor agregado, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- ii) Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El monto no recuperable del impuesto sobre los débitos y créditos bancarios se contabiliza en los rubros "Costo de los servicios", "Gastos de comercialización", "Gastos de administración", "Costos financieros" y en "Otros gastos operativos" en resultados.

El impuesto sobre los ingresos brutos es registrado en el rubro "Gastos de comercialización" del estado del resultado integral.

2.2.4 Activos intangibles

Los activos intangibles comprenden costos de instalación y desarrollo de sistemas y licencias de software incurridos hasta su puesta en funcionamiento.

Los activos intangibles se miden inicialmente a su costo reexpresado de acuerdo con el criterio mencionado en el acápite 2.1.1. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan a su costo menos amortización acumulada y pérdida acumulada por deterioro del valor, si las hubiera, cuando el costo neto de amortizaciones es mayor que su valor recuperable.

Los activos intangibles se capitalizan únicamente si la erogación puede ser medida confiablemente, el producto o proceso es técnica y comercialmente viable, es probable que generen beneficios económicos futuros y la Sociedad tiene los recursos necesarios para completar su desarrollo y usar o vender el activo. De otra forma, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Las amortizaciones de los activos intangibles se calculan por el método de línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir los valores al final de la vida útil estimada de los mismos, que es de 5 años.

2.2.5 Propiedad, planta y equipo

El rubro propiedad, planta y equipo se mide al costo de adquisición reexpresado de acuerdo con el criterio mencionado en el acápite 2.1.1, neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera.

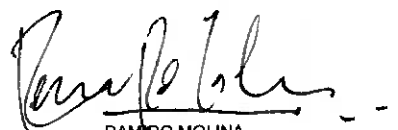
La depreciación de propiedad, planta y equipo es calculada recurriendo al método de la línea recta utilizando la vida útil estimada de los activos, de acuerdo con lo siguiente:

- i) Equipos de comunicaciones y de computación, 3 años
- ii) Mejoras de oficinas, 5 a 10 años
- iii) Maquinaria y herramientas, 3 a 5 años
- iv) Instalaciones, 5 a 10 años

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Un componente de propiedad, planta y equipo y cualquier parte inicialmente reconocida, deja de ser reconocida al momento de la disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o de su disposición. Las ganancias o pérdidas que surjan de la baja en el reconocimiento del activo (calculado como la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor libro del activo) son registrados en el estado de resultados cuando el activo es dado de baja.

Las estimaciones sobre los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos son revisadas al cierre de cada ejercicio informado y son ajustados prospectivamente, si corresponde.

2.2.6 Costos de préstamos

Los costos de préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que insuman necesariamente un período importante de tiempo para tenerlo listo para su uso o su venta son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos de préstamos son incluidos en el estado del resultado integral en el ejercicio en el que ocurren. Los costos de préstamos se componen de intereses y otros costos en que incurre la Sociedad en relación con los préstamos.

2.2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden propiedades finalizadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos. Las propiedades mantenidas bajo un arrendamiento se clasifican como propiedades de inversión cuando son mantenidas para percibir alquileres o para valorización del capital, o ambos, en vez de para la venta en el curso habitual de los negocios o para uso en funciones administrativas.

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado del resultado integral en el ejercicio en el que surgen, incluyendo el correspondiente efecto impositivo. Los valores razonables de las propiedades de inversión sobre los que la Sociedad posee titularidad son determinados en base a una evaluación anual desarrollada por un tasador externo acreditado, aplicando un modelo de valuación recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC, por sus siglas en inglés). Los valores razonables de las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados se basan en proyecciones de flujos de fondos descontados realizadas por un valuador externo.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas cuando han sido enajenadas o cuando son retiradas en forma permanente de uso y ya no se espera ningún beneficio económico por su venta. La diferencia entre el producto neto de su venta y el valor libro del activo es reconocida como resultados en el ejercicio en que dejan de ser reconocidas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
Spicio
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Las transferencias son realizadas a o desde propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio de uso. Para la transferencia de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor razonable en la fecha del cambio de uso. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la Sociedad la contabiliza conforme a las políticas establecidas en propiedad, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

2.2.8 Instrumentos financieros. Presentación, reconocimiento y medición

2.2.8.1 Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, como correspondiera. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilicen a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un plazo determinado por una norma o convención en el mercado (operaciones habituales) se reconocen en la fecha de contratación, es decir, la fecha en la cual la Sociedad asume un compromiso de compra o venta del activo.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía (efectivo de disponibilidad restringida), créditos comerciales y otros créditos.

Activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros pueden ser clasificados como mantenidos para negociar si se adquieren para ser vendidos y recomprados a corto plazo. Esta categoría incluye instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura, tal como lo define la NIIF. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son contabilizados en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en ingresos o costos financieros en el estado del resultado integral.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos otorgados y cuentas por cobrar son incluidos en “créditos por venta” en el estado de situación financiera. Son incluidos en activos corrientes, con excepción de aquellos cuyos vencimientos excedan el plazo de doce meses a partir de la fecha de cierre en cuyo caso son clasificados como activos no corrientes. Las pérdidas que surjan de la pérdida de valor son reconocidas en el estado del resultado integral en “gastos de comercialización”.

Baja de un activo

Un activo financiero (o, si correspondiera, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han expirado; o
- La Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa a un tercero, a través de un acuerdo de transferencia (“*pass-through arrangement*”); y (a) la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, o (b) la Sociedad no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha celebrado un acuerdo de transferencia, evalúa si y en qué medida ha retenido los beneficios de la titularidad. Si no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, ni transferido el control del activo, la Sociedad continúa reconociendo el activo en la medida de la implicación continuada de la Sociedad sobre el activo. En este último caso, la Sociedad también reconoce el pasivo relacionado.

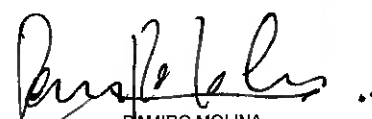
El activo transferido y el pasivo relacionado son contabilizados de manera tal de reflejar los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad.

La implicancia continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido será el importe menor entre el importe en libros del activo y el importe máximo de la contraprestación recibida que la Sociedad podría ser requerida a devolver.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Deterioro del valor de activos financieros

Al término de cada ejercicio que se informa, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentre deteriorado. Se considera que existe deterioro en el valor de un activo si uno o más hechos han ocurrido desde el reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios de que los deudores o un grupo de deudores afrontan dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

2.2.8.2 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se clasifican, dentro del alcance de la NIC 39, como pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados, préstamos, o derivados designados como instrumentos de cobertura, en una cobertura efectiva, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por valor razonable más, en el caso de préstamos contabilizados al costo amortizado, los costos directamente atribuibles de la transacción.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen deudas comerciales y otras cuentas por pagar, préstamos, obligaciones negociables, depósitos en garantía y otros pasivos.

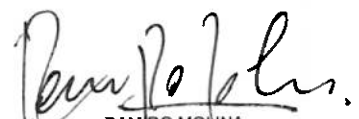
Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Los pasivos financieros pueden ser clasificados como mantenidos para negociar si se adquieren para ser vendidos a corto plazo.

La Sociedad no ha designado pasivos financieros en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos

Luego del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan interés son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral cuando el pasivo es dado de baja, y también mediante el proceso de amortización del método de la tasa efectiva (TEI).

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la adquisición y comisiones o costos que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros, en el estado del resultado integral.

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda se reconocen inicialmente cuando la Sociedad deviene en parte contractual del instrumento, a su valor razonable. Su medición posterior depende de su clasificación por tipo de pasivo financiero. Se dan de baja cuando las obligaciones son canceladas o expiran.

Baja

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación relacionada haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en el importe en libros se reconoce como un ingreso o costo financiero en el estado del resultado integral.

2.2.8.3 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados con el monto neto informado en el estado de situación financiera si, y sólo si, existe un derecho legalmente exigible a compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar en forma neta o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

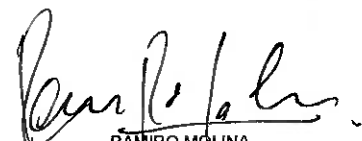
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.2.8.4 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de instrumentos financieros que son comercializados en mercados activos al cierre de cada fecha de información es determinado en referencia a los precios de mercado cotizados o de las cotizaciones de precios de los operadores (precio de compra (bid price) para posiciones largas y precio de venta (ask price) para posiciones cortas), sin deducciones por costos de la transacción.

Para instrumentos financieros no comercializados en mercados activos, el valor razonable es determinado utilizando técnicas apropiadas de valuación. Dichas técnicas pueden incluir la utilización de transacciones recientes a precios de mercado entre participantes debidamente informados; referencias a valores razonables de otros instrumentos financieros que sean sustancialmente los mismos; un análisis de flujo de efectivo descontado y otros modelos de valuación.

Un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros y otros detalles sobre su medición se incluyen en la Nota 13.5.

2.2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

Al final de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, o cuando la prueba anual de deterioro de un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o de una unidad generadora de efectivo (CGU por sus siglas en inglés) menos los costos de venta y su valor en uso. El importe recuperable se calculará para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos o grupos de activos. Si el importe en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo excediese su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y se reconoce la pérdida por deterioro del valor hasta su importe recuperable.

Cuando se estima el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente a una tasa de descuento antes del impuesto, que refleje la evaluación actual que hace el mercado del valor tiempo del dinero y de los riesgos específicos del activo.

Al determinar el valor razonable menos los costos de venta, se tienen en cuenta las transacciones de mercado recientes, si se encuentran disponibles. Cuando no pueden identificarse esas transacciones, se utiliza un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos se verifican mediante múltiplos de valuación, precios de cotización de acciones para subsidiarias que cotizan en bolsa u otros indicadores del valor razonable disponibles.

La Sociedad basa sus cálculos de deterioro en presupuestos detallados y proyecciones. Estos presupuestos y proyecciones generalmente cubren un período de 5 años. Para períodos mayores, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo, que es aplicada para proyectar flujos de efectivo futuros luego del quinto año.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Las pérdidas por deterioro de las operaciones que continúan, inclusive el deterioro de valor del inventario, se reconocen en resultados, según corresponda, en aquellas categorías de gastos que concuerdan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, si hubiera pérdidas por deterioro previamente reconocidas al final de cada ejercicio del que se informa, se realiza una evaluación para determinar si existe un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas puedan no existir más o haber disminuido. En caso de que exista tal indicio, la Sociedad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa si ha existido un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo luego del reconocimiento de la pérdida por deterioro. La reversión es limitada de forma tal que el importe en libros del activo no exceda su importe recuperable, ni el importe en libros que hubiera sido determinado, neto de amortización, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión es reconocida en el estado del resultado integral a menos que el activo sea reconocido al valor revaluado, en cuyo caso la reversión es considerada como un incremento por revaluación.

2.2.10 Efectivo y equivalentes

El efectivo en el estado de situación financiera y flujos de efectivo se encuentra compuesto de efectivo en bancos, efectivo disponible e inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.2.11 Previsión para contingencias

Una previsión para contingencias se reconoce cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita), como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera un desembolso de fondos para cancelar la obligación y pueda estimarse de manera confiable el importe de la obligación. Si la Sociedad estima que parte o la totalidad de la provisión será reintegrada, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguro, el reembolso es reconocido como un activo separado, pero solamente si el recupero es altamente probable.

2.2.12 Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento deberá basarse en la esencia económica del acuerdo a la fecha de inicio. El acuerdo es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo otorga el derecho de uso respecto del activo o activos, aún si dicho derecho no se encuentra explícitamente especificado en el acuerdo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

La Sociedad como arrendataria

La NIIF 16 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.

Los costos del arrendamiento operativo se reconocen como gastos por costos de servicios, gastos administrativos y otros gastos operativos en el estado del resultado integral en base al método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

La Sociedad como arrendador

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 bajo uno o más contratos de concesión) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar) y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), todos ellos en Provincia de Buenos Aires y en la 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 a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

Los arrendamientos en los que la Sociedad no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales, incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo, se reconocen dentro de la línea "Gastos de alquiler a devengar" dentro del rubro "Otros activos" y se amortizan durante la vigencia de cada contrato. Los alquileres contingentes se reconocen como ingresos en los ejercicios en los que se obtienen.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

2.2.13 Distribuciones de utilidades

La Sociedad reconoce un pasivo para realizar distribuciones en efectivo o en especies a Socios cuando la distribución está autorizada y no es a discreción de la Sociedad. El importe correspondiente se reconoce directamente en el patrimonio. Las distribuciones en especie se miden al valor razonable del activo a ser distribuido. Una vez cancelada la distribución del activo en especie, toda diferencia entre el importe en libros del pasivo y el importe en libros del activo distribuido se reconoce en ingresos como un ítem separado en el estado del resultado integral.

2.2.14 Pagos basados en acciones

Los empleados, consultores y gerentes (las personas que reciben la retribución) de la Sociedad pueden recibir una retribución en la forma de pagos basados en acciones, mediante los cuales se prestan servicios en contraprestación de instrumentos de patrimonio (transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio) o pagos en efectivo basados en el rendimiento de un instrumento de patrimonio (transacciones liquidadas con efectivo). La Sociedad otorgó derechos de apreciación de acciones (SARs) que se cancelan en efectivo y en cuotas.

Transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio

El costo de las transacciones canceladas con instrumentos de patrimonio se mide por referencia al valor razonable en la fecha del otorgamiento, utilizando un modelo de valuación apropiado.

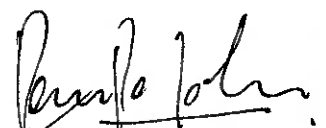
El costo se reconoce, junto con el aumento correspondiente en otras reservas dentro del patrimonio neto, durante el período en el cual se cumplen las condiciones de desempeño y/o servicios, en remuneraciones y cargas sociales en gastos administrativos excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción. El gasto acumulado reconocido para las transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio en cada fecha de información hasta la fecha de adquisición del derecho refleja el alcance con el cual el período de adquisición del derecho ha expirado y la mejor estimación de la Sociedad de los instrumentos de patrimonio que resultarán en una adquisición de derechos.

El gasto o crédito en el estado del resultado integral de un ejercicio representa las variaciones en gastos acumulados reconocidas al inicio y cierre de ese ejercicio y se reconoce en remuneraciones y cargas sociales - gastos administrativos excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cont.)

No se reconoce ningún gasto por otorgamientos que no resulten en una adquisición de derechos, excepto por las transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio para las que la adquisición de derechos depende de una condición del mercado u otra por la cual no se adquieran derechos. Estas son tratadas como una adquisición de derechos sin perjuicio de que la condición del mercado u otra por la cual no se adquieran derechos se cumpla, siempre y cuando se cumplan las restantes condiciones de desempeño y/o servicios.

Cuando se modifican los términos de un otorgamiento liquidado con instrumentos de patrimonio, el gasto mínimo reconocido es el gasto como si los términos no se hubieran modificado, si se cumplen los términos originales del otorgamiento. Se reconoce un gasto adicional por toda modificación que aumente el valor razonable total del pago basado en acciones o que de otra forma beneficie al empleado según la medición en la fecha de la modificación.

Transacciones liquidadas con efectivo

El costo de las transacciones liquidadas con efectivo se mide inicialmente al valor razonable en la fecha del otorgamiento, utilizando un modelo apropiado. El valor razonable se carga a resultados durante el ejercicio hasta la fecha de adquisición de derechos con el reconocimiento del pasivo correspondiente. El pasivo es medido nuevamente al valor razonable en cada fecha de cierre hasta la fecha de liquidación, reconociendo los cambios en el valor razonable en remuneraciones y cargas sociales - gastos administrativos, excepto por la porción correspondiente a gastos capitalizados en propiedades de inversión - en construcción.

2.2.15 Medición de valor razonable

La Sociedad mide los activos no financieros tales como propiedades de inversión, a valor razonable al cierre de cada ejercicio informado. Asimismo, los valores razonables de instrumentos financieros medidos al costo amortizado se encuentran informados en los estados financieros.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de dicha medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar:

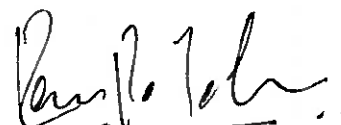
- En el mercado principal para el activo o pasivo; o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más conveniente para el activo o el pasivo.

La Sociedad debe poder acceder al mercado principal o al mercado más conveniente a la fecha de medición.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

El valor razonable de un activo o pasivo es medido utilizando supuestos que los participantes del mercado utilizarían al estimar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes del mercado actúan en su propio beneficio económico.

La medición del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de un participante del mercado de generar beneficios económicos al utilizar el activo para su mayor y mejor uso o venderlo a otro participante del mercado que lo utilizaría para su mayor y mejor uso.

La Sociedad utiliza técnicas de medición que son apropiadas en las circunstancias y para las cuales se cuenta con datos suficientes para medir el valor razonable, maximizar el uso de datos observables relevantes y minimizar el uso de datos no observables significativos para la medición del valor razonable en conjunto:

- Nivel 1 - Precios de mercado cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de medición para las cuales los datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable son directa o indirectamente observables.
- Nivel 3 - Técnicas de medición para las cuales los datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable no son observables.

Para activos y pasivos que son reconocidos en los estados financieros de manera recurrente, la Sociedad determina si las transferencias han ocurrido entre niveles en la jerarquía, revaluando la categorización (en base a datos del nivel inferior que sean significativos a la medición del valor razonable en su conjunto) al cierre de cada ejercicio informado.

2.3. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que afectan los montos de ingresos, gastos, activos y pasivos informados, y la revelación de activos y pasivos contingentes, al cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre los supuestos y estimaciones adoptados podría diferir de las estimaciones y requerir ajustes significativos al importe en libros del activo o pasivo afectado.

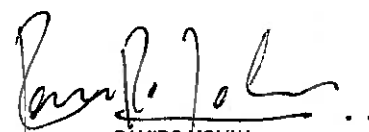
Juicios

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Gerencia ha realizado los siguientes juicios, que tienen un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Arrendamientos operativos. La Sociedad como arrendador

La Sociedad ha celebrado arrendamientos comerciales de su cartera de propiedades de inversión.

La Sociedad ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos celebrados, tales como que el plazo del arrendamiento no constituye una porción sustancial de la vida económica de la propiedad comercial, que la Sociedad ha retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Dado que la Sociedad considera que la probabilidad de litigios de carácter fiscal y de posteriores desembolsos, es remota, no se reconoce ningún pasivo impositivo contingente a las fechas de cierre de los ejercicios de los que se informa.

El activo por impuesto diferido se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del monto del activo por impuesto diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Gerencia, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

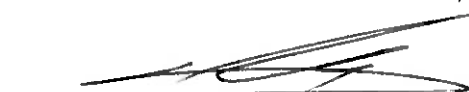
En la Nota 8 se incluye un detalle de los quebrantos por año de vencimiento.

La Gerencia de la Sociedad determinó que las proyecciones de ganancias imponibles se basan en supuestos razonables y representan estrategias de impuestos aplicables y realizables.

El valor en libros de los créditos impositivos y del activo por impuesto diferido no excede su valor recuperable.

Estimaciones y supuestos

Los supuestos clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación a la fecha del ejercicio del cual se informa, que tienen un riesgo significativo de ocasionar un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos reconocidos dentro del próximo ejercicio fiscal, se describen a continuación. La Sociedad basó sus supuestos y estimaciones sobre los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos existentes sobre los acontecimientos futuros pueden variar debido a cambios en el mercado o circunstancias fuera del control de la Sociedad. Tales cambios se reflejan en los supuestos al momento en que ocurren.

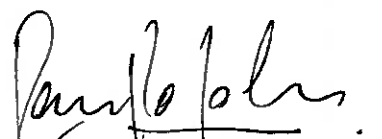


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

Revaluación de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable, y las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en "(pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas", "ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción" y "(pérdida) ganancias por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos" en el estado del resultado integral. La Sociedad contrató a peritos independientes especializados en valuaciones para evaluar el valor razonable semestralmente. Las propiedades de inversión sobre terrenos propios se valoraron a partir de evidencias del mercado, utilizando precios ajustados teniendo en cuenta factores específicos del mercado como la naturaleza, ubicación y estado de la propiedad. Las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados se valoraron usando proyecciones de flujos de fondos descontados.

Los supuestos claves utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión se explican con mayor detalle en la Nota 10.

Pagos basados en acciones

La Sociedad mide inicialmente el costo de sus transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio utilizando el método Black-Scholes para determinar el valor razonable del instrumento. La estimación del valor razonable para transacciones de pagos basados en acciones requiere el modelo de valuación más adecuado, que depende de los términos y condiciones de las personas que reciben el otorgamiento. Esta estimación también requiere la determinación de los datos más apropiados del modelo de valuación, incluso la vida esperada de los derechos de apreciación de acciones, volatilidad, valor patrimonial y el precio de ejercicio de la opción más los supuestos sobre los mismos. Los supuestos y modelos utilizados para estimar el valor razonable para transacciones de pagos basados en acciones se describen en la Nota 18.

2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

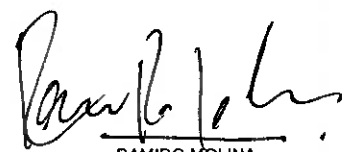
Las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones a las normas actuales se encuentran vigentes para ejercicios con inicio el 1 de enero de 2025. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma y las modificaciones se describen a continuación.

- **NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros.** En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18 que reemplaza a la NIC 1 *Presentación de estados financieros*. La NIIF 18 introduce nuevos requerimientos para la presentación de los estados financieros los cuales implican la inclusión obligatoria de totales y subtotales en el estado de resultados. Además, la NIIF 18 exige que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos en el estado de resultados dentro de una de las cinco categorías: actividades de operación, inversión, financiación, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas. Las primeras tres categorías son nuevas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

La NIIF 18 también requiere la relevación de las nuevas medidas de desempeño definidas por la gerencia, subtotales de ingresos y gastos, e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de información financiera basada en los 'roles' identificados de los estados financieros primarios y las notas.

Adicionalmente, se realizaron modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo provenientes de operaciones según el método indirecto, de "resultados" a "resultados operativos". También se eliminó el carácter optativo en cuanto a la clasificación de los flujos de efectivo proveniente de dividendos e intereses. Asimismo, y como consecuencia de las modificaciones que introduce la NIIF 18, se realizaron enmiendas a varias otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son de aplicación obligatoria para los períodos de presentación de información que comienzan a partir del 1° de enero de 2027, pero la aplicación anticipada está permitida y se debe revelar. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

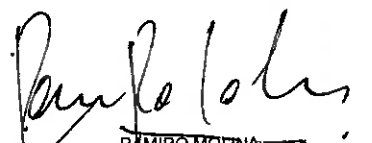
La Sociedad está analizando todos los impactos que las enmiendas tendrán en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros. Los impactos materiales iniciales esperados en los estados financieros de la Sociedad son los siguientes:

- Las diferencias de cambio se clasificarán en la categoría correspondiente al ingreso o gasto relacionado que dio origen a dichas diferencias de cambio.
 - Se incorporarán nuevas revelaciones: (a) medidas de desempeño definidas por la gerencia; (b) gastos específicos por naturaleza, si los gastos se presentan por función en la categoría operativa del estado de resultados; y (c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados aplicando la NIIF 18 y los importes previamente presentados aplicando la NIC 1.
 - Los intereses cobrados y los intereses pagados se clasificarán en las actividades de inversión y financiación, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.
- **NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar.** En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, que permite a las entidades elegibles optar por aplicar sus requisitos de revelación reducidos mientras siguen aplicando los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas contables NIIF. Para ser elegible, al final del período de reporte, una entidad debe ser una subsidiaria según se define en la NIIF 10, no debe tratarse de una compañía pública y debe tener una controlante (última o intermedia) que prepare estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplan con las normas contables NIIF. La NIIF 19 es de aplicación voluntaria, no mandatoria para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027, admitiéndose su aplicación anticipada. Como la Sociedad emite obligaciones negociables bajo la órbita de la CNV (con lo cual se considera una compañía pública), no es elegible para optar por la aplicación de la IFRS 19.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

2.5. Normas emitidas pero aún no vigentes

A continuación, se detallan las normas emitidas pero no vigentes aún, hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad, que no resultan de aplicación obligatoria ni han sido adoptadas anticipadamente en el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025.

- **Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.** En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7, denominadas Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (las Modificaciones).

Las modificaciones incluyen:

- Se aclara que un pasivo financiero se da de baja en la “fecha de liquidación” y se introduce una opción de política contable (si se cumplen ciertas condiciones) para dar de baja pasivos financieros liquidados mediante sistemas de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Se proporciona orientación adicional sobre cómo deben evaluarse los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) y similares.
- Se aclara qué se considera como “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- Se introducen revelaciones para instrumentos financieros con características contingentes y requisitos adicionales de información para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- Las modificaciones entran en vigencia para los periodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2026 o con posterioridad, permitiéndose la adopción anticipada únicamente para la clasificación de activos financieros y las revelaciones relacionadas.

La Sociedad no anticipa que las modificaciones tengan un impacto material en sus estados financieros.

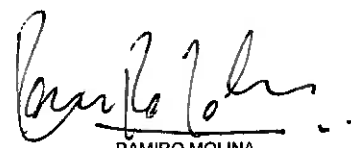
- **Mejoras anuales a las Normas NIIF - Volumen 11.** En julio de 2024, el IASB emitió nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas contables NIIF. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios destinados a mejorar la coherencia en las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su guía de implementación, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo. Las modificaciones serán efectivas para los periodos contables que comiencen el 1° de enero de 2026 o con posterioridad. Se permite su aplicación anticipada, la cual debe ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. POLÍTICAS CONTABLES Y BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cont.)

- **Contratos Referenciados a Electricidad Dependiente de la Naturaleza – Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7.** En diciembre de 2024, el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 relacionadas con contratos referenciados a electricidad dependiente de la naturaleza. Estas modificaciones se aplican únicamente a contratos que hagan referencia a este tipo de electricidad. Las modificaciones:
 - Aclaran la aplicación de los requisitos de “uso propio” para los contratos dentro del alcance.
 - Modifican los requisitos de designación de un ítem cubierto en una relación de cobertura de flujo de efectivo para los contratos dentro del alcance.
 - Incorporan nuevos requisitos de revelación para permitir que los inversionistas comprendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Sociedad.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2026 o con posterioridad. Se permite la adopción anticipada, la cual debe ser revelada. Las modificaciones relacionadas con la excepción de “uso propio” deben aplicarse de forma retrospectiva, mientras que las modificaciones sobre contabilidad de cobertura deben aplicarse de forma prospectiva a nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de aplicación inicial. Además, las modificaciones de revelación de la NIIF 7 deben implementarse junto con las modificaciones de la NIIF 9. Si una entidad no reexpresa la información comparativa, no podrá presentar revelaciones comparativas.

La Sociedad no espera que las modificaciones tengan un impacto material en sus estados financieros.

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Ingresos por alquileres	67.185.270	61.441.666
Ingresos por servicios	14.116.399	13.926.503
Total ingresos por alquileres y servicios	81.301.669	75.368.169

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Servicios administrativos, netos de costos	671.122	547.846
Multas y compensaciones comerciales	364.886	215.450
Recupero de provisión para deudores incobrables (Anexo D)	-	5.258
Total otros ingresos operativos	1.036.008	768.554

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Contingencias (Anexo D)	1.163.841	1.217.506
Remuneraciones y cargas sociales	401.904	332.838
Consultoría y honorarios profesionales	91.384	135.603
Otros impuestos	10.476	1.233
Intereses	61	516
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	-	64
Diversos	187.085	106.176
Total otros gastos operativos	1.854.751	1.793.936

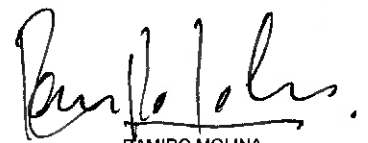
6. INGRESOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	2.442.871	3.706.334
Intereses ganados	303.681	212.523
Resultado por tenencia de FCI	248.002	1.392.935
Resultado por venta de bonos	33.787	-
Resultado por operaciones de ON propias	-	2.096.588
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	-	239.541
Total ingresos financieros	3.028.341	7.647.921

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Diferencia de cambio, neta	38.712.356	23.973.559
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	8.546.332	36.827.769
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	7.799.518	12.948.385
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	2.711.968	-
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	2.302.693	2.398.896
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	138.182	169.535
Honorarios profesionales	117.662	81.956
Otros impuestos	54.245	178.667
Resultado por operaciones de ON propias	8.976	-
Diversos	140.236	97.928
Total costos financieros	60.532.168	76.676.695

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Cargo por impuesto a las ganancias corriente	(9.984.708)	(14.417.097)
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	(19.922.367)	93.926.303
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(29.907.075)	79.509.206

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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente es la siguiente:

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Resultado antes de Impuestos	92.386.323	(239.379.922)
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%
Impuesto a las ganancias	(32.335.213)	83.782.973
Ganancias (gastos) netas no deducibles/gravables impositivamente	2.428.138	(4.273.767)
(Cargo) ganancia por impuesto a las ganancias del ejercicio	(29.907.075)	79.509.206

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(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 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el (cargo) ganancia para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		(Cargo) ganancia a resultados ganancia / (pérdida) del ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Activo por impuesto diferido				
Otros gastos diferidos	2.994.470	1.996.980	997.490	(20.228)
Valor actual de instrumentos financieros	407.668	195.265	212.403	(1.630.551)
Quebrantos impositivos	215.830	224.968	(9.138)	(24.233.067)
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(215.830)	(224.968)	9.138	68.215
Diversos	603.933	641.795	(37.862)	(749.815)
Subtotal	4.006.071	2.834.040	1.172.031	(26.565.446)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(112.260.245)	(91.697.388)	(20.562.857)	118.829.850
Ajuste por inflación impositivo diferido	-	(106.023)	106.023	720.182
Otros ingresos diferidos	(1.320.855)	(1.666.333)	345.478	897.197
Gastos de préstamos diferidos	(990.306)	(7.264)	(983.042)	44.520
Subtotal	(114.571.406)	(93.477.008)	(21.094.398)	120.491.749
Pasivo por impuesto diferido, neto	(110.565.335)	(90.642.968)	(19.922.367)	93.926.303

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y su impacto en resultados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Al inicio del ejercicio	(90.642.968)	(184.569.271)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del ejercicio	(19.922.367)	93.926.303
Al cierre del ejercicio	(110.565.335)	(90.642.968)

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	616.656	2025
	616.656	

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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.

Al 31 de diciembre 2025, se cumplen los parámetros que establece la Ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo y en la registración del impuesto a las ganancias corriente y diferido se han incorporado los efectos que se desprenden de la aplicación de ese ajuste 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).

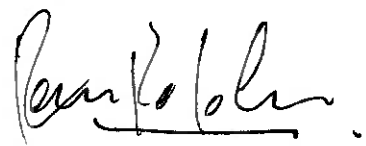
Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista 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.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 590.300 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 206.605. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

9. DEPÓSITOS Y ANTICIPOS DE CLIENTES

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
No corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	6.611.905	4.076.843
Anticipos de alquiler	1.784	2.297
Valor actual de depósitos en garantía	(300.124)	(95.886)
	6.313.565	3.983.254
Corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	396.107	2.188.997
Anticipos de alquiler	508	2.905
Valor actual de depósitos en garantía	(3.633)	(12.016)
	392.982	2.179.886

(1) Incluyen 3.023.215 (no corriente) y 220.496 (corriente) al 31 de diciembre de 2025 y 1.411.620 (no corriente) y 2.113.877 (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 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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo al inicio del ejercicio	547.852.704	783.515.886
Transferencia desde obras en construcción	72.428.582	89.170.677
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	-	2.757.327
Gastos capitalizados	3.122.205	8.414.745
Otros gastos capitalizados	112.534	514.959
Ganancia (pérdida) por revalúo	38.276.678	(336.520.890)
Saldo al cierre del ejercicio	661.792.703	547.852.704

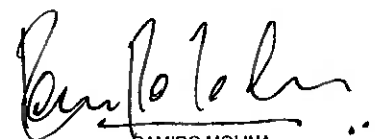
El valor de las propiedades de inversión terminadas abierto por parque logístico se detalla a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Parque Pacheco	139.707.645	125.919.915
Parque Esteban Echeverría	138.550.920	126.684.235
Parque Tortugas	131.176.980	114.832.533
Parque Pilar	99.284.835	90.476.133
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	508.720.380	457.912.816
Parque Mercado Central	106.236.826	56.388.576
Parque Ciudad	37.914.390	33.551.312
Depósito Urbano Maza	8.921.107	-
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	153.072.323	89.939.888
Total	661.792.703	547.852.704

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se finalizaron: 33.200 m² en el Parque Pacheco, (con costos pendientes para su finalización de 392.850 al 31 de diciembre de 2024), 19.800 m² en el Parque Echeverría (con costos pendientes para su finalización de 717.315 y 431.711 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente) y 700 m² adicionales en el Parque Tortugas (con costos pendientes para su finalización de 16.291 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 m²) (1) 31 de diciembre 2025 y de 2024	Valor de mercado		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
		USD	USD	ARS		ARS	
				(miles)	USD	(miles)	USD
Esteban Echeverría	113.300	95.224.000	93.316.000	1.230,1	845,4	1.122,7	827
Pacheco	111.400	96.019.000	92.753.000	1.258,1	864,7	1.130,9	833
Tortugas	94.200	90.156.000	84.586.000	1.392,4	957,0	1.219,1	898
Pilar	82.500	68.237.000	66.645.000	1.203,7	827,3	1.096,9	808

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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.
- 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 31-12-2025 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	14,36%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 31-12-2025	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(4.816.798)	3.932.219

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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.

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").

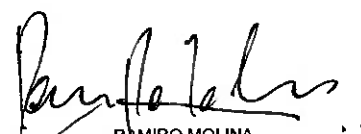
El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Sociedad celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 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.

En septiembre de 2024, se inició la etapa 3 del proyecto que contemplaba el desarrollo de un espacio de depósito de aproximadamente 56.000 metros cuadrados. Durante el mes de septiembre de 2025 se finalizaron y entregaron 31.500 metros y durante el mes de diciembre de 2025 se finalizaron y entregaron los metros restantes, transfiriéndose así la totalidad de la superficie en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque por 516.525 al 31 de diciembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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.

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, las cuales continuaron hasta su efectiva terminación y entrega al locatario. Contra la resolución que dispuso la medida cautelar, 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, 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, concluido y entregado la obra encomendada.

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.

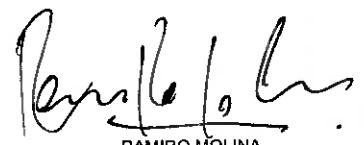
	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾		Valor razonable/costo por metro cuadrado (área construida)			
			31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	131.200	74.700	813,70	559,25	754,59	555,83
Parque Ciudad	41.300	41.300	918,03	630,95	812,39	598,41
Depósito Urbano Maza ⁽²⁾	3.450	-	2.585,83	1.777,20	-	-

- (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.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	28.222.545	97.065.128
Gastos capitalizados (costo de construcción) ⁽¹⁾	80.923.249	24.553.244
Intereses capitalizados	1.157.543	43.145
Otros gastos capitalizados	541.381	368.566
Transferencia hacia obras terminadas	(72.428.582)	(89.170.677)
Ganancia (pérdida) por revalúo	10.438.957	(4.636.861)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>48.855.093</u>	<u>28.222.545</u>

(1) Incluye valor del terreno Escobar.

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

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Parque Escobar	48.855.093	-
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	<u>48.855.093</u>	<u>-</u>
Parque Mercado Central	-	22.943.898
Depósito Urbano Maza	-	5.278.647
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	<u>-</u>	<u>28.222.545</u>
Total	<u>48.855.093</u>	<u>28.222.545</u>

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024 fueron de 1.811.458 y 926.670, respectivamente.

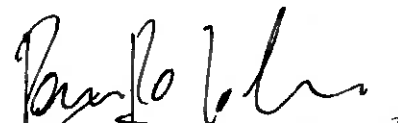
Todas las propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios se encuentran valuadas a su costo corriente de construcción en curso adicionando el valor corriente del terreno.

Durante el mes de octubre de 2025 se adquirió una superficie de aproximadamente 200.000 metros cuadrados de terreno en la localidad de Escobar. En el mes de octubre de 2025 se comenzaron las obras para el desarrollo de una nave de aproximadamente 101.250 metros cuadrados en el nuevo Parque. Al 31 de diciembre de 2025 se encuentra con un avance de obra del 4% aproximadamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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. CEONE
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	11.176.983	21.144.433
Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas	-	(2.757.327)
Ganancia (pérdida) por revaluó	1.353.477	(7.210.123)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>12.530.460</u>	<u>11.176.983</u>

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

	Área terreno (m²) al 31 de diciembre de 2025 y 2024	Valor razonable por m²			
		<u>31 de diciembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	95,9	65,9	85,5	63,0

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	<u>31 de diciembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
	12.530.460	8.612	11.176.983	8.233
Parque Pilar	<u>12.530.460</u>	<u>8.612</u>	<u>11.176.983</u>	<u>8.233</u>

d) Total propiedades de inversión

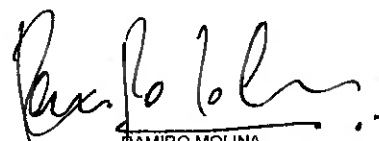
Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Las valuaciones de propiedades de inversión sobre terrenos propios y concesionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron efectuadas 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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 abierto por parque logístico, considerando obras terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos, se detalla a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Parque Pacheco	139.704.491	125.915.767
Parque Esteban Echeverría	138.248.893	126.684.994
Parque Tortugas	131.221.089	114.853.241
Parque Pilar	111.815.295	101.653.115
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	105.459.688	70.094.043
Parque Ciudad ⁽¹⁾	37.916.156	33.553.635
Parque Escobar ⁽²⁾	27.971.364	-
Depósito urbano Maza ⁽³⁾	8.883.623	4.428.611
Subtotal	701.220.599	577.183.406
Anticipos de obra y otros gastos de capital	21.957.657	10.068.826
Total	723.178.256	587.252.232

- (1) Parque sobre terrenos concesionados valuado a través de flujos de fondos descontados.
(2) Terreno valuado inicialmente a su costo de adquisición, neto de su descuento a valor actual, más el costo de construcción
(3) Depósito urbano sobre terreno concesionado valuado inicialmente a su finalización al costo de construcción.

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Edificios sobre terrenos propios	414.584.350	371.190.244
Edificios sobre terrenos concesionados	152.259.467	103.647.679
Terrenos construidos y en construcción	121.846.322	91.168.500
Terrenos para futuros desarrollos	12.530.460	11.176.983
Anticipos de obra y otros gastos de capital	21.957.657	10.068.826
Total	723.178.256	587.252.232

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

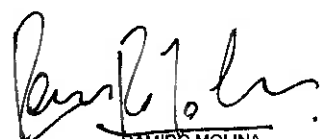
El cuadro a continuación presenta lo siguiente para cada clase de propiedad de inversión:

- 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 10-03-2026
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
(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)	1.028,7 – 1.478,3	707,0 – 1.016,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.072,3 – 1.465,2	737,0 – 1.007,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	67,5 – 127,3	46,4 – 87,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.177,1 – 1.510,3	809,0 – 1.038,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	999,6 – 1.455,0	687,0 – 1.000,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	794,4 – 833,0	546,0 – 572,5
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	901,0 – 935,0	619,3 – 642,6

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 31 de diciembre de 2025 y 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 48


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	91.236	93.746
Aumentos (1)	15.584	12.117
Amortización (Anexo B)	(74.655)	(14.627)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>32.165</u>	<u>91.236</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Crédito por impuesto a las ganancias	1.193.173	-
Impuesto al valor agregado	444.186	128.513
Otros diversos	6.852	7.467
Valor actual créditos fiscales	<u>(619.872)</u>	<u>(258)</u>
	<u>1.024.339</u>	<u>135.722</u>

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	6.368.189	4.709.762
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(155.657)</u>	<u>(33.055)</u>
	<u>6.212.532</u>	<u>4.676.707</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.

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

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
No vencidos	2.939.413	4.322.157
Vencidos hasta 30 días	2.422.616	254.977
Vencidos entre 30-60 días	699.421	12.207
Vencidos entre 60-180 días	4.959	77.145
Vencidos entre 180-365 días	146.123	10.221
Vencidos a más de 365 días	<u>155.657</u>	<u>33.055</u>
	6.368.189	4.709.762
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	<u>(155.657)</u>	<u>(33.055)</u>
	<u>6.212.532</u>	<u>4.676.707</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER F. 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.2 Otros pasivos

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	3.899	862.747
	<u>3.899</u>	<u>862.747</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 privada Serie 11 (ver Nota 20).

13.3 Deudas financieras

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	64.608.652	70.971.622
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	31.927.258	35.739.973
Préstamo BID Invest ⁽¹⁾ (Nota 13.3.2)	19.007.326	-
Arrendamientos (Nota 22)	2.489.068	2.352.901
	<u>118.032.304</u>	<u>109.064.496</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	59.037.048	16.411.925
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	6.638.277	6.232.775
Préstamo BID Invest ⁽¹⁾ (Nota 13.3.2)	73.470	-
Arrendamientos (Nota 22)	551.724	631.039
	<u>66.300.519</u>	<u>23.275.739</u>

(1) Corporación Interamericana de Inversiones ("BID Invest")

A continuación, se detallan los vencimientos de deudas financieras:

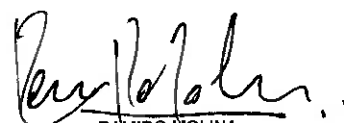
Vencimiento	Monto
2026	66.654.948
2027	58.979.268
2028	23.409.975
2029	9.402.733
2030	9.354.965
En adelante	19.846.492
	<u>187.648.381</u>

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, la Clase 2 y 3 bajo el régimen simplificado de emisor frecuente y el préstamo con el BID Invest) 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

							31 de diciembre de 2025		
								Costos netos de emisión asociados	
Clase	Mone da	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimient o	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados		Total
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	19.403 ⁽¹⁾	28.231.013	-	49.891	28.280.904
Clase 12	ARS	0%	0,6%	08-03-2026	13.288 ⁽²⁾	22.693.209	-	(11.624)	22.681.585
Clase 13	ARS	2,49%	2,98%	07-06-2027	5.215 ⁽²⁾	8.906.297	13.552	(32.589)	8.887.260
Clase 15 ⁽⁴⁾	USD	7%	7,59%	04-06-2028	9.588 ⁽¹⁾	13.949.868	29.046	(83.483)	13.895.431
Clase 1 EF ^{(3) (4)}	ARS	TAMAR + 3,73%	45,03%	02-12-2026	6.873.000	6.873.000	229.523	(51.786)	7.050.737
Clase 2 EF ^{(3) (4)}	USD	7,5%	8,52%	02-06-2027	7.000 ⁽¹⁾	10.185.000	443.675	(87.031)	10.541.644
Clase 3 EF ^{(3) (4)}	USD	8,5%	9,32%	03-09-2027	21.786 ⁽¹⁾	31.699.171	878.459	(269.491)	32.308.139
						122.537.558	1.594.255	(486.113)	123.645.700

- (1) Importe expresado en miles de dólares. La Sociedad tiene en cartera al 31 de diciembre 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 UVAs.
(3) Régimen Simplificado de Emisor frecuente.
(4) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha dado cumplimiento total al destino de los fondos detallados en los suplementos de precios correspondientes.

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.

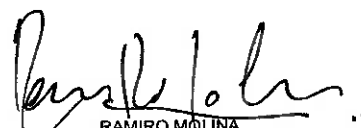
El 27 de julio de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 10 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 20.000.000 (dollar-linked) a un precio de 106,25% con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 tasa 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.

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 tasa 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 tasa 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.

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, el 4 de marzo de 2026 la Sociedad emitió la ON Clase 4 del Régimen de Emisor Frecuente de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 9.594.062 UVAs, precio de la emisión 100% del valor nominal, con una tasa de interés del 7,90% y con una única amortización de capital al vencimiento el 4 de marzo de 2029. Las ON Clase 4 del Régimen de Emisor Frecuente fueron integradas parcialmente en especie con 6.193.041 UVAs de ON Clase 12 y por el capital remanente se obtuvieron nuevos ingresos de fondos.

La Sociedad canceló al vencimiento la totalidad de las ON Clase 12.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


JAVIER E. LEÓNE
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

						31 de diciembre 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	11.707.317	17.034.146	112.312	(5.232)	17.141.226
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	11.707.317	17.034.146	113.618	(5.232)	17.142.532
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	2.926.833	4.258.542	24.542	(1.307)	4.281.777
					26.341.467	38.326.834	250.472	(11.771)	38.565.535

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").

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.

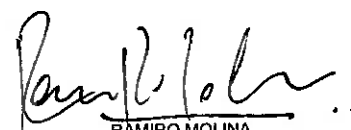
Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 2.969.408 (equivalente a 4.320.489) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 2.968.145 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.

13.3.2. Préstamo Corporación Interamericana de Inversiones ("BID Invest")

Desembolso	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	31 de diciembre de 2025		
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Primero	USD	SOFR +4%%	8,13%	15-11-2035	15.000.000	21.825.000	73.470	(2.817.674)	19.080.796
					15.000.000	21.825.000	73.470	(2.817.674)	19.080.796

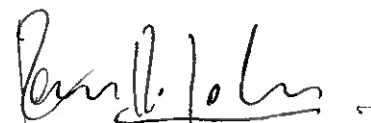
La Reunión de Socios de fecha 4 de diciembre de 2025 aprobó la suscripción de un Acuerdo de Crédito por hasta la suma de USD 100.000.000 (cien millones de Dólares Estadounidenses) con la Corporación Interamericana de Inversiones ("BID Invest"), organismo multilateral de crédito, en carácter de prestamista, y como entidad implementadora del JICA Trust Fund Achieving Development of Latin America and the Caribbean (el "Acuerdo de Crédito"). Tal acuerdo fue suscripto el 5 de diciembre de 2025. Los fondos bajo el Acuerdo de Crédito estarán disponibles para su desembolso dos años a partir de la fecha efectiva, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes.

El 16 de diciembre de 2025, en el marco del financiamiento mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad obtuvo el primer desembolso por un monto de USD 15.000.000. El capital desembolsado deberá ser repagado en veinte (20) cuotas iguales semestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, con una tasa variable de interés SOFR más un margen del 4%, con pago de intereses semestral.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Corriente		
Deudas comerciales	233.682	927.075
Provisiones para gastos	1.018.648	352.581
Deudas por obras en construcción	4.215.157	2.668.961
Deuda por compra de terreno (Anexo C)	13.817.207	-
Otras cuentas por pagar (Anexo C)	583.107	-
	19.867.801	3.948.617

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:

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos financieros				
Otros activos	9.321.799	9.098.286	9.321.799	9.098.286
Depósitos en garantía	4.320.489	4.265.855	4.320.489	4.265.855
Créditos por ventas	6.212.532	4.676.707	6.212.532	4.676.707
Inversiones transitorias	23.298.915	16.268.151	23.298.915	16.268.151
Efectivo y equivalentes	3.151.096	3.974.553	3.151.096	3.974.553
Pasivos financieros				
Deudas financieras	184.332.823	132.340.235	183.550.222	135.692.427
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	19.867.801	3.948.617	19.867.801	3.948.617
Depósitos en garantía	6.704.255	6.157.938	6.704.255	6.157.938
Otros pasivos	3.899	862.747	3.899	862.747
Deudas con partes relacionadas	33.515.698	28.208.651	33.515.698	28.208.651

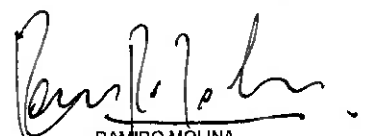
La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	9.321.799	-
Depósitos en garantía	4.320.489	-
Créditos por ventas	6.212.532	-
Inversiones transitorias	23.298.915	-
Efectivo y equivalentes	3.151.096	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

	Nivel 1	Nivel 2
Pasivos financieros		
Deudas financieras	124.428.302	59.121.920
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	19.867.801	-
Depósitos en garantía	-	6.704.255
Otros pasivos	3.899	-
Deudas con partes relacionadas	33.515.698	-

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	9.098.286	-
Depósitos en garantía	4.265.855	-
Créditos por ventas	4.676.707	-
Inversiones transitorias	16.268.151	-
Efectivo y equivalentes	3.974.553	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	84.031.355	51.661.072
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.948.617	-
Depósitos en garantía	-	6.157.938
Otros pasivos	862.747	-
Deudas con partes relacionadas	28.208.651	-

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	23.832	74.315
Gastos de alquiler a devengar	10.087	22.100
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	18.188	16.970
Diversos	143.198	143.390
	195.305	256.775
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	9.321.799	9.098.286
Seguros a devengar	14.398	15.639
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	55.816	64.167
Gastos pagados por adelantado	46.975	38.088
Gastos de alquiler a devengar	6.662	8.763
Diversos ⁽¹⁾	583.107	27.394
	10.028.757	9.252.337

(1) En moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 (ver Anexo C).

(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.

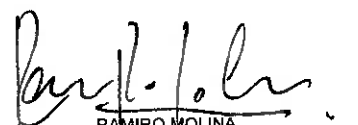
Con fecha 9 de agosto de 2019 se cumplió el tercer aniversario del Pago Inicial sin que se hubiera finalizado el proceso de subdivisión.

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 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 ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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.

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"), los cuales, a la fecha, no han sido tratados 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	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fondos comunes de inversión (a)	23.298.915	16.268.151
Total	23.298.915	16.268.151

(a) De los cuales 20.051.868 y 758.505 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente (ver Anexo C).

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Corriente		
Provisión para impuesto a las ganancias a pagar (neto de anticipos y otros saldos a favor)	-	10.835.817
Provisión para impuesto a los bienes personales	2.049.460	1.745.797
Retenciones a pagar	372.423	370.256
Diversos	26.973	27.359
	2.448.856	12.979.229

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Efectivo en bancos (a)	3.150.890	3.974.346
Efectivo en caja	206	207
	<u>3.151.096</u>	<u>3.974.553</u>

(a) De los cuales 3.125.068 y 3.934.620 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Provisión bonus (Anexo C)	654.750	543.033
Provisión vacaciones	554.738	580.152
Sueldos y cargas sociales a pagar	206.481	174.810
	<u>1.415.969</u>	<u>1.297.995</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 ejercicio consta en la siguiente tabla:

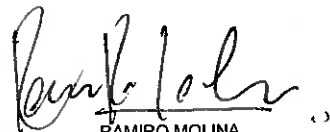
	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Al inicio del ejercicio	646.499	627.411
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	-	12.628
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	-	6.460
Saldo al cierre del ejercicio	<u>646.499</u>	<u>646.499</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 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

19. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	31-12-2025	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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	3.899	4.686
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1)		
(Anexo C)	33.515.698	28.208.651
Otros pasivos (Anexo C)	-	858.061
Total	33.519.597	29.071.398
	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(2.302.693)	(2.398.896)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(15.184)	(17.354)
	(2.317.877)	(2.416.250)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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	06-04-2026	2.700.000	3.928.500	1.365.570	5.294.070
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2019	06-04-2026	3.250.000	4.728.750	1.643.741	6.372.491
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2019	06-04-2026	2.050.000	2.982.750	1.144.789	4.127.539
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2019	06-04-2026	4.000.000	5.820.000	2.233.736	8.053.736
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2019	06-04-2026	2.000.000	2.910.000	1.116.868	4.026.868
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2021	06-04-2026	1.349.210	1.969.059	227.831	2.196.890
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	30-09-2021	06-04-2026	666.288	972.392	129.154	1.101.546
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	05-08-2022	06-04-2026	797.947	1.164.537	15.490	1.180.027
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	23-11-2022	06-04-2026	133.517	194.857	2.361	197.218
Serie Priv. 11 ⁽¹⁾	USD	4%	4%	07-04-2025	06-04-2026	632.050	922.424	42.889	965.313
						17.579.012	25.593.269	7.922.429	33.515.698

(1) Con acceso al mercado de cambios.

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 6 de abril de 2026.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
Sócio
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
(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 ejercicio 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 31 de diciembre de 2025 y 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

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2025	31-12-2024
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(1.547.575)	(1.377.764)
Pagos basados en acciones (pérdida) ganancia	-	(19.088)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(1.547.575)	(1.396.852)

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.

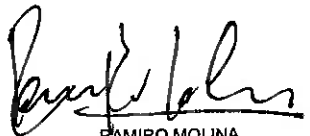
Con fecha 11 de abril de 2024, la Reunión de Socios dispuso destinar del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de la siguiente forma: a) 9.921.152 a constituir Reserva legal y b) 188.501.879 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 31 de diciembre 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 159.870.716 consumiendo parcialmente el saldo existente de la Reserva facultativa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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 31 de diciembre 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:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2026	551.723
2027	436.932
2028	344.178
2029	286.803
2030	239.035
En adelante	1.182.121
	<u>3.040.792</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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:

Año	Monto
2026	67.786.959
2027	57.423.657
2028	40.007.087
2029	21.378.910
2030	13.443.090
En adelante	88.538.266
	288.577.969

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de diciembre de 2025:

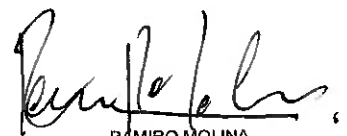
Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (mencionado en la Nota 13.3.1.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. GARANTÍAS (Cont.)

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo con BID Invest (mencionado en la Nota 13.3.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

- una hipoteca en primer grado sobre el inmueble de la Sociedad del Parque Tortugas ubicado en el distrito de Escobar.
- la cesión de un fideicomiso en garantía de los ingresos futuros de la Sociedad por contratos de arrendamiento correspondientes al Parque Tortugas.

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.

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son préstamos y obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad son créditos comerciales y efectivo y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Gerencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden cuatro tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario, riesgo de inflación y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

El análisis de sensibilidad en los siguientes párrafos se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2025 y 2024. El análisis de sensibilidad ha sido preparado sobre la base de que el monto de deuda neta y el índice de tasas de interés fijas a variables de la deuda y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera son todos constantes.

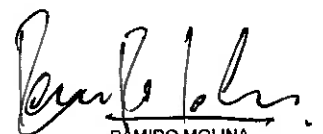
– **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

Al 31 de diciembre de 2025 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relacionaba con la ON Clase 1 REF (tasa variable de interés TAMAR más un margen del 3,73%,) y con el primer desembolso del préstamo BID Invest (tasa variable de interés SOFR más un margen del 4%). Al 31 de diciembre de 2024 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relacionaba con la ON Clase 11 (tasa variable de interés BADLAR menos un margen del 0,98%) y con la ON Clase 14 (tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%).

– **Riesgo inmobiliario**

La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

– **Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero indexado a la inflación fluctúen debido a cambios en la tasa de inflación (este último se define como el movimiento general ascendente del precio de los bienes y servicios en una economía). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con las ON Clase 12 y 13. La Sociedad considera que la indexación al capital está en línea con el ajuste en sus ingresos (tasas de alquiler) que siguen los mismos o muy similares índices y por lo tanto considera este tipo de instrumento financiero como una buena cobertura entre activos (cuentas por cobrar) y pasivos (préstamos).

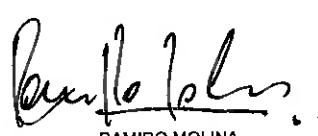
– **Riesgo cambiario**

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

En el siguiente cuadro se exponen los activos y pasivos financieros de la Sociedad denominados en USD:

	2025 USD	2024 USD
Activo		
Activo no corriente		
Depósitos en garantía	2.745.704	2.858.596
Otros activos	12.500	12.500
Total activo no corriente	2.758.204	2.871.096
Activo corriente		
Efectivo	2.147.813	2.898.253
Inversiones transitorias	13.781.352	558.717
Depósitos en garantía	223.704	283.646
Otros activos	6.807.496	6.701.826
Total activo corriente	22.960.365	10.442.442
Total activo	25.718.569	13.313.538
Pasivo no corriente		
Deudas financieras	75.325.132	55.465.607
Depósitos y anticipos de clientes	2.077.811	1.039.804
Total pasivo no corriente	77.402.943	56.505.411
Pasivo corriente		
Deudas financieras	24.944.288	4.639.551
Depósitos	151.543	1.557.088
Remuneraciones y cargas sociales	450.000	400.000
Deudas con partes relacionadas	23.023.113	20.777.056
Otros pasivos	-	632.050
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	9.897.123	-
Total pasivo corriente	58.466.067	28.005.745
Total pasivo	135.869.010	84.511.156
Posición neta	(110.150.441)	(71.197.618)

– Sensibilidad cambiaria

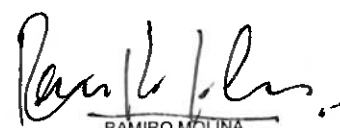
La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una variación en el tipo de cambio del USD manteniendo todas las demás variables constantes, de los resultados antes de impuestos de la Sociedad.

		Ganancia / (Pérdida)	
	Incremento (+) / Disminución (-) del tipo de cambio del peso respecto al dólar	31-12-2025	31-12-2024
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(16.026.889)	(7.347.594)
	-10%	16.026.889	7.347.594

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
Socios
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

– **Sensibilidad a la inflación**

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una variación en el valor de la UVA manteniendo todas las demás variables constantes, de los ingresos antes de impuestos de la Sociedad:

	Incremento (+) / Disminución (-) del valor de las UVAS	Ganancia / (Pérdida)	
		31-12-2025	31-12-2024
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(3.159.951)	(3.166.357)
	-10%	3.159.951	3.166.357

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que paguen sus alquileres por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

– **Créditos comerciales**

Se evalúan los arrendatarios de acuerdo con el criterio de la Sociedad previo a la celebración de los contratos de arrendamiento.

– **Concentraciones de riesgo crediticio**

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a tres arrendatarios que representan el 40% de los ingresos y créditos comerciales. Ver adicionalmente Nota 27.

– **Instrumentos y depósitos en efectivo**

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas sólo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de crédito asignados.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

Riesgo de liquidez

La Sociedad controla su riesgo de liquidez utilizando una herramienta de planificación de liquidez periódica.

El objetivo de la Sociedad es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios, mercado de capitales, u otros medios de financiación y aportes de capital.

Tal como se menciona en la Nota 13.3, 35,5% de la deuda de la Sociedad expirará en menos de un año a partir del 31 de diciembre de 2025 (2024: 17,7%) en base al valor libro de los préstamos reflejado en los estados financieros. El acceso a las fuentes de financiación se encuentra suficientemente disponible y la deuda con vencimiento dentro de los 12 meses puede ser refinanciada y es por ello que se concluye que el riesgo de liquidez es bajo aunque sujeto a cambios difíciles de prever con antelación.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad en base a pagos contractuales.

31 de diciembre de 2025	Menor a 3 meses	de 3 a 12 meses	de 1 a 5 años	> 5 años	Total
Deudas financieras	25.809.832	40.845.116	97.988.077	23.005.356	187.648.381
Depósitos en garantía	220.496	171.978	5.244.333	1.067.448	6.704.255
	<u>26.030.328</u>	<u>41.017.094</u>	<u>103.232.410</u>	<u>24.072.804</u>	<u>194.352.636</u>

31 de diciembre de 2024	Menor a 3 meses	de 3 a 12 meses	de 1 a 5 años	> 5 años	Total
Deudas financieras	2.501.598	20.940.480	93.165.734	15.968.198	132.576.010
Depósitos en garantía	90.165	2.086.817	3.980.956	-	6.157.938
	<u>2.591.763</u>	<u>23.027.297</u>	<u>97.146.690</u>	<u>15.968.198</u>	<u>138.733.948</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Cont.)

Gestión de riesgo de capital

El capital es administrado para proteger la capacidad de continuidad de la Sociedad y a la vez maximizar los ingresos optimizando el equilibrio entre endeudamiento y patrimonio.

La estructura de capital se encuentra compuesta por la deuda neta (obligaciones financieras menos efectivo, colocaciones a corto plazo y efectivo de disponibilidad restringida relacionados con la misma deuda) y patrimonio total.

El capital es monitoreado en base al índice de apalancamiento. Este índice se calcula dividiendo la deuda neta por el patrimonio total. La deuda neta corresponde al endeudamiento total (incluyendo deuda corriente y no corriente tal como préstamos que devengan intereses) menos efectivo, inversiones y efectivo de disponibilidad restringida relacionados con la misma deuda.

La estructura de capital es revisada en forma trimestral. Como parte de dicha revisión, el costo de capital y riesgo relacionado es analizado y evaluado. El índice de apalancamiento neto inferior al 40% es considerado razonable.

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Deudas financieras	184.332.823	132.340.235
Menos: efectivo, inversiones y depósitos en garantía	(30.770.500)	(24.508.559)
Deuda neta	153.562.323	107.831.676
Total del patrimonio neto	409.892.901	347.413.653
Índice de apalancamiento (%)	37,46%	31,04%

25. POLÍTICA AMBIENTAL Y DE SUSTENTABILIDAD

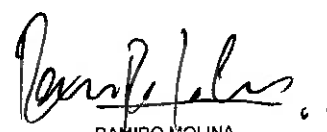
La Sociedad considera que la sustentabilidad es uno de los pilares estratégicos de su negocio y, con el propósito de adoptar un enfoque integral que contemple la gestión de los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo ("ASG" o "ESG" por sus siglas en inglés), considera como marco de referencia los principios descriptos en los siguientes estándares:

- Pacto Global de las Naciones Unidas (del cual la Sociedad es firmante desde el año 2016)
- ISO 26000 Guía de Responsabilidad Social
- Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. POLÍTICA AMBIENTAL Y DE SUSTENTABILIDAD (Cont.)

Con el propósito de alinear la gestión a los temas relevantes desde el punto de vista del negocio, la Sociedad define los siguientes pilares de sustentabilidad:

- Construcciones sostenibles y reducción de impacto ambiental
- Compromiso con la comunidad
- Cuidado de las personas
- Ética y Transparencia Corporativa
- Gestión Sostenible en Cadena de Valor

Ambiental

Promover buenas prácticas ambientales es uno de los pilares fundamentales del desarrollo sostenible. En este sentido, la Sociedad tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción en sus Parques Logísticos, estándares internacionalmente reconocidos, como EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC) y/o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG), los cuales le permiten obtener ahorros significativos en indicadores claves para mejorar la gestión y reducir los impactos. Asimismo, la Sociedad adopta el estándar NFPA (National Fire Protection Association) en todos sus desarrollos.

En cuanto al estándar EDGE, la totalidad de los depósitos en los Parques Logísticos operativos de la Sociedad se encuentran certificados bajo este estándar. Respecto de los nuevos desarrollos finalizados en 2025, el depósito de PL Maza obtuvo su certificación en el mes de julio, mientras que el segundo depósito del Parque Mercado se encuentra en proceso de certificación.

En cuanto al estándar LEED, el primer depósito del Parque Tortugas obtuvo la certificación LEED Gold en 2017. Asimismo, la Sociedad obtuvo en 2024 nuevas certificaciones LEED para el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y para el primer depósito del Parque Ciudad. En 2025, el segundo depósito del Parque Tortugas obtuvo la certificación de referencia.

Finalmente, en materia de administración de los Parques Logísticos, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental.

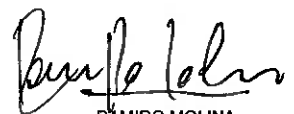
Financiamiento Sostenible

La Sociedad continúa fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible y en 2025, emitió la Obligación Negociable Clase 2 dentro del Régimen de Emisor Frecuente, la cual se etiquetó Verde y representó la segunda emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad publicado en 2024.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

25. POLÍTICA AMBIENTAL Y DE SUSTENTABILIDAD (Cont.)

La Sociedad cuenta con antecedentes destacados en materia de financiamiento sostenible, entre ellos: haber sido la primera Compañía privada en la República Argentina en publicar un Marco de Financiamiento Sostenible en 2024; en emitir un Bono Sostenible (verde + social) en febrero 2021; en emitir un Bono Verde por el re-etiquetado de su primera Obligación Negociable Clase 1 y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos) en 2019.

Social

En materia de gestión social vinculada a la administración de los Parques Logísticos, la Sociedad cuenta con certificaciones bajo las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de Calidad e ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional. Asimismo, adopta la certificación Great Place to Work, orientada a la evaluación y mejora del clima organizacional.

En lo que refiere al vínculo con las comunidades locales cercanas a sus Parques, la Sociedad implementa iniciativas orientadas a promover la educación e inclusión social para jóvenes en situación de vulnerabilidad socioeconómica. Estas iniciativas se desarrollan mediante la articulación con organizaciones sociales presentes en los entornos de los Parques en los que la Sociedad opera.

Gobierno Corporativo

La Sociedad ha desarrollado un Programa de Integridad ("PDI") en el que se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa. El PDI está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la Sociedad. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos. En lo que refiere a la estructura de gobernanza la Sociedad cuenta con un Comité de Ética y designa a un Oficial de Cumplimiento.

Para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Sociedad, pone a disposición de sus colaboradores, Socios de Negocios y la comunidad en general, una serie de canales de denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial.

Transparencia y rendición de cuentas

La Sociedad implementa con periodicidad anual un proceso de revisión externa de la gestión en materia de Sustentabilidad. La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2024, la segunda calificación más alta (ESG2).

En lo que refiere a procesos de reporte, la Sociedad publica con periodicidad anual su Reporte de Sustentabilidad, el cual se desarrolla de acuerdo con los lineamientos de los estándares GRI (Global Reporting Initiative) y SASB (Sustainability Accounting Standards Board). En el Reporte correspondiente a la gestión 2024, la Sociedad incorporó la verificación externa de cuatro indicadores vinculados a la gestión de energía y residuos.



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

26. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE GUARDA DE DOCUMENTACIÓN

En cumplimiento de las normas vigentes de la CNV (RG N° 629/2014), informamos que los libros societarios (libros de Actas y Actas de Comisión Fiscalizadora) y los registros contables legales (libro Diario, Subdiarios e Inventarios y Balances), correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2025 y 2024, se encuentran resguardados en la sede social de la Sociedad, ubicada en Av. L.N. Alem 855, Piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, informamos que la restante documentación que respalda las transacciones y registros contables y societarios, se encuentra distribuida en las sedes administrativas de la Sociedad y en el proveedor del servicio de resguardo y conservación de documentación de terceros Bank S.A. (Cuit: 30-65492969-2) ubicado en la calle Diógenes Taborda 73, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

27. CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES

A continuación, se detallan los ingresos de los inquilinos cuyos ingresos superaron el 10% del total de los ingresos de la Sociedad.

	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2025		31-12-2024	
	Ingresos	Porcentaje	Ingresos	Porcentaje
Meli Log S.R.L.	14.518.024	19%	12.929.757	18%
Bridgestone Argentina S.A.	8.136.600	10%	9.853.407	14%
SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C.	8.499.561	11%	6.883.215	10%

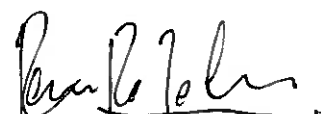
28. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO

Excepto por lo mencionado en Nota 13, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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

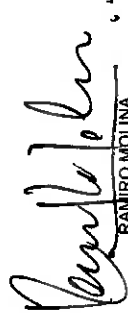
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo A

Cuenta principal	2025			
	Valores de origen			
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio
Mejoras de oficina	938.562	11.889	-	950.451
Instalaciones	2.793.401	166.240	-	2.949.641
Equipos	543.015	133.809	-	676.824
Maquinarias y herramientas	421.075	18.846	-	439.921
Totales 31-12-2025	4.686.053	330.784	-	5.016.837
Totales 31-12-2024	4.620.851	88.446	(23.244)	4.686.053

Cuenta principal	2025					2024
	Depreciaciones				Neto resultante	
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alicuota (meses)	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)		
Mejoras de oficina	879.865	36 a 60	-	40.318	920.183	58.697
Instalaciones	2.278.117	60	-	213.719	2.491.836	505.284
Equipos	443.657	36	-	79.850	523.507	99.358
Maquinarias y herramientas	381.876	36 a 60	-	32.438	414.314	39.199
Totales 31-12-2025	3.983.515		-	366.325	4.349.840	
Totales 31-12-2024	3.347.333		(23.180)	659.362	3.983.515	702.538

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


RAMIRO MOLINA
Gerente


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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

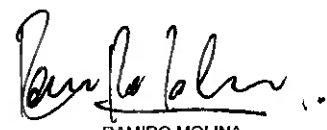
Anexo B

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de					
Concepto	2025				2024
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	670.912	364.127	3.632.576	4.667.615	4.141.489
Electricidad, gas y comunicaciones	3.941.186	-	14.680	3.955.866	3.562.442
Impuesto sobre ingresos brutos	-	3.133.191	-	3.133.191	3.233.797
Gastos de mantenimiento	2.655.195	-	32.614	2.687.809	2.460.168
Otros Impuestos y tasas	2.099.910	24.121	413.844	2.537.875	2.685.358
Vigilancia y seguridad	2.431.081	-	-	2.431.081	2.149.028
Impuesto a los bienes personales	-	-	2.266.951	2.266.951	1.745.797
Honorarios	59.985	105.623	850.505	1.016.113	1.155.661
Alquileres	798.088	-	107.110	905.198	832.955
Seguros	470.444	-	-	470.444	430.868
Depreciación de propiedad, planta y equipo	89.152	-	277.173	366.325	659.362
Promoción y publicidad	-	197.102	-	197.102	196.110
Beneficios al personal	27.501	-	160.844	188.345	173.000
Incobrables (Anexo D)	-	149.194	-	149.194	35.873
Amortización de activos intangibles	104	-	74.551	74.655	14.627
Responsabilidad social empresarial	-	58.852	-	58.852	42.400
Movilidad, viáticos y representación	12.316	-	45.261	57.577	71.681
Gastos bancarios	-	-	47.805	47.805	41.417
Diversos	115.848	7.767	176.416	300.031	229.949
Total al 31-12-2025	13.371.722	4.039.977	8.100.330	25.512.029	
Total al 31-12-2024	12.390.001	4.000.136	7.471.845		23.861.982

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
(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 2.746	1.455	3.995.000	3.880.782
Otros activos	USD 13	1.455	18.188	16.970
Total del activo no corriente	2.759		4.013.188	3.897.752
Activo corriente				
Efectivo	USD 2.148	1.455	3.125.068	3.934.620
Inversiones transitorias	USD 13.781	1.455	20.051.868	758.505
Depósitos en garantía	USD 224	1.455	325.489	385.073
Otros activos	USD 6.807	1.455	9.904.906	9.098.286
Total del activo corriente	22.960		33.407.331	14.176.484
Total del activo	25.719		37.420.519	18.074.236
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD 75.325	1.455	109.598.068	75.299.177
Depósitos en garantía	USD 2.078	1.455	3.023.215	1.411.620
Total del pasivo no corriente	77.403		112.621.283	76.710.797
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD 24.944	1.455	36.293.939	6.298.578
Depósitos en garantía	USD 152	1.455	220.496	2.113.877
Remuneraciones y cargas sociales	USD 450	1.455	654.750	543.033
Deudas con partes relacionadas	USD 23.023	1.455	33.515.698	28.208.651
Otros pasivos	USD -	1.455	-	858.061
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD 9.897	1.455	14.400.314	-
Total del pasivo corriente	58.466		85.085.197	38.022.200
Total del pasivo	135.869		197.706.480	114.732.997
Posición neta	(110.150)		(160.285.961)	(96.658.761)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2025.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

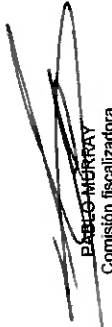
Anexo D

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del ejercicio
Deducciones del activo									
No corriente									
Previsión para activo por impuesto diferido	224.968	44.815	(2)	-		-	-	(53.953)	215.830
	224.968	44.815		-		-	-	(53.953)	215.830
Corriente									
Previsión para deudores incobrables	33.055	149.194	(1)	-		(3.699)	-	(22.893)	155.657
	33.055	149.194		-		(3.699)	-	(22.893)	155.657
Total al 31-12-2025	258.023	194.009		-		(3.699)	-	(76.846)	371.487
Total al 31-12-2024	301.716	126.207		(5.258)	(3)	-	-	(164.642)	258.023

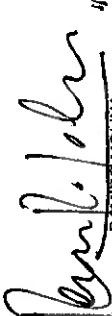
Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del ejercicio
Incluidas en el pasivo									
No corriente									
Previsión para contingencias	523.136	-		-		-	2.243.114	(125.461)	2.640.789
	523.136	-		-		-	2.243.114	(125.461)	2.640.789
Corriente									
Previsión para contingencias	2.495.735	1.163.841	(4)	-		(79)	(2.243.114)	(698.150)	718.233
	2.495.735	1.163.841		-		(79)	(2.243.114)	(698.150)	718.233
Total al 31-12-2025	3.018.871	1.163.841		-		(79)	-	(823.611)	3.359.022
Total al 31-12-2024	4.173.771	1.217.506		-		-	-	(2.372.406)	3.018.871

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2026
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
 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.

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2025 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Plaza Logística S.R.L. (en adelante "la Sociedad" o "PLSRL") es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente. La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano ("turn-key") con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautech, Tecnipisos, GCDI entre otras). La Sociedad se dedica principalmente a adquirir (o ser la concesionaria de) los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, administrar los servicios comunes de dichos parques (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, facility management, entre otros) y a alquilar espacio de almacenamiento y/o centros de distribución triple A que incluyen en algunos casos espacios de oficina a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos ("3PLs") nacionales e internacionales, entre otros.

Actualmente, la Sociedad cuenta con 577.350 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con tierra disponibles para futuros desarrollos "landbank" que le permitirá desarrollar 65.823 metros cuadrados (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Reseña Informativa). Durante 2025, la Sociedad concluyó su primer Depósito Urbano de Última Milla ("Infill") en el espacio concesionado bajo la autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y finalizó una nueva nave de 56.500 metros cuadrados en su parque ubicado en el Mercado Central, que ya fueron entregados a su cliente Meli Log S.R.L. En el último trimestre del año, la Sociedad adquirió una tierra de aproximadamente 20 hectáreas en el Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, donde ha iniciado obras para el desarrollo de su octavo parque.

Durante el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad llevó a cabo las siguientes operaciones vinculadas a financiamientos:

- El 5 de diciembre de 2025, la Sociedad firmó un nuevo contrato de financiamiento con BID Invest, por un monto total de hasta USD 100 millones. Se trata de una línea comprometida con disponibilidad durante un período de dos años. El financiamiento tiene un plazo total de 10 años e incluye un período de gracia de dos años sobre el capital. Los intereses se devengan a una tasa variable SOFR + 4% y se pagan de forma semestral. Como parte del paquete de garantías se constituyó una hipoteca en garantía junto con la cesión de flujos provenientes de uno de los Parques de la Sociedad. El objetivo de BID Invest junto a la Sociedad es impulsar el desarrollo de infraestructura logística en Argentina, promoviendo el crecimiento del sector y la generación del empleo. El 16 de diciembre de 2025, la Sociedad realizó el primer desembolso por un monto de USD 15 millones.



RAMIRO MOLINA
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

- Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, el 4 de marzo de 2026 la Sociedad emitió la ON Clase 4 del Régimen de Emisor Frecuente de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 9.594.062 UVAs, precio de la emisión 100% del valor nominal, con una tasa de interés del 7,90% y con una única amortización de capital al vencimiento el 4 de marzo de 2029. Las ON Clase 4 del Régimen de Emisor Frecuente fueron integradas parcialmente en especie con 6.193.041 UVAs de ON Clase 12 y por el capital remanente se obtuvieron nuevos ingresos de fondos.

Durante el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad celebró los siguientes contratos relevantes en el marco de su actividad comercial:

- El 1 de octubre de 2025 se firmó una adenda al contrato de locación con Expreso Cargo S.A., actual locatario en el parque Pacheco, por un plazo de tres (3) años, incorporando además 5.400 metros cuadrados totalizando 14.793 metros cuadrados.
- El 5 de septiembre de 2025, la Sociedad entregó 31.500 metros cuadrados en el parque Mercado Central y el 26 de noviembre de 2025, la Sociedad entregó los 25.000 metros cuadrados restantes, entregando así la totalidad de la nueva nave en el parque Mercado Central a su cliente Meli Log S.R.L.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

- El 20 de enero de 2026, la Sociedad firmó un contrato con Schenker Argentina S.A. por un plazo de cinco (5) años por 12.169 metros cuadrados en nuestro parque Pacheco.
- El 29 de enero de 2026, la Sociedad firmó un contrato con Wamaro S.A. por un plazo de tres (3) años por 11.680 metros cuadrados en nuestro parque Pacheco.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

a) Estructura patrimonial comparativa con los ejercicios 2024 y 2023 (en miles de pesos argentinos):

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
Activo corriente	44.041.128	34.692.543	23.762.454
Activo no corriente	728.067.723	592.183.563	910.873.691
Total del activo	772.108.851	626.876.106	934.636.145
Pasivo corriente	124.663.957	75.248.599	115.995.541
Pasivo no corriente	237.551.993	204.213.854	311.375.323
Total del pasivo	362.215.950	279.462.453	427.370.864
Patrimonio neto total	409.892.901	347.413.653	507.265.281

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por 9.349 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 7.032 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 1.535 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 889 millones y por un mayor saldo de otros activos por 776 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 823 millones, y por un menor saldo de depósitos en garantía por 60 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 10.930 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 13.690 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 3.630 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 1.349 millones y por un mayor saldo de

Plaza Logística S.R.L.

depósitos en garantía por 112 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 3.961 millones y por un menor saldo de créditos fiscales por 3.890 millones.

El incremento del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por 135.884 millones está dado principalmente por: un aumento de 135.926 millones de las propiedades de inversión y por un mayor saldo de depósito en garantía por 114 millones, parcialmente compensado por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 95 millones y por un menor saldo de otros activos por 61 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 318.690 millones está dada principalmente por: una disminución de 314.473 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 3.196 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 574 millones, menor saldo de otros activos por 359 millones y por menores créditos fiscales por 88 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por 82.753 millones está dado principalmente por: incremento de deudas financieras por 51.993 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 15.919 millones, un mayor saldo de impuesto diferido por 19.922 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 5.307 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 543 millones, mayor saldo de previsión para contingencias por 340 millones y por un mayor saldo de 118 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por un menor saldo de cargas fiscales por 10.530 millones y por un menor saldo de otros pasivos por 859 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 147.908 millones está dada principalmente por: un menor saldo de impuesto diferido por 93.926 millones, disminución de deudas financieras por 45.045 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 16.230 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 2.518 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 1.155 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 926 millones, menor saldo de otros pasivos por 604 millones y por un menor saldo de 9 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por un mayor saldo de cargas fiscales por 12.505 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 se incrementó en 62.479 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 62.479 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2024, disminuyendo la reserva facultativa en 159.871 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 disminuyó en 159.852 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 159.871 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 19 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 188.502 millones y la reserva legal en 9.921 millones.

Plaza Logística S.R.L.

b) Estructura de resultados comparativa con los ejercicios 2024 y 2023 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
Ganancia (pérdida) operativa	105.040.009	(297.887.069)	327.176.305
RECPAM	44.850.141	127.535.921	153.683.495
Resultados financieros	(57.503.827)	(69.028.774)	(195.401.233)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(29.907.075)	79.509.206	(87.035.536)
Resultado neto del ejercicio – Ganancia (pérdida)	62.479.248	(159.870.716)	198.423.031

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se incrementó en 402.927 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 398.438 millones, una mayor ganancia bruta por 4.952 millones, incremento en otros ingresos operativos netos de 206 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración por 629 millones y por mayores gastos de comercialización por 40 millones.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 disminuyó en 625.063 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 637.338 millones, mayores gastos de administración por 561 millones, y mayores gastos de comercialización por 487 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 11.297 millones y por el incremento en otros ingresos operativos netos de 2.026 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fue 82.686 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (31,55% vs. 117,76%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue 26.148 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (117,76% vs. 211,41%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 11.525 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 28.282 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 5.149 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 96 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 91 millones, menor pérdida neta por otros impuestos y otros costos financieros netos por 82 millones, y por una menor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 31 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por diferencia de cambio por 14.738 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 2.951 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.375 millones, menor ganancia por operaciones con ON propias por 2.106 millones y por una mayor pérdida por honorarios profesionales y por 36 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 126.372 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 125.093 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 7.109 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 2.820 millones, mayor ganancia por operaciones con ON propias por 2.097 millones y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 116 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 9.373 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 704 millones, menor ganancia por intereses ganados por 577 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 129 millones, mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 79 millones y por una mayor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 1 millón.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 disminuyó en 109.416 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 113.849 millones, parcialmente compensado por el cargo por impuesto corriente por 4.433 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se incrementó en 166.545 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 180.963 millones, parcialmente compensado por el cargo por impuesto corriente por 14.418 millones.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los ejercicios 2024 y 2023 (en miles de pesos argentinos):

	Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
Flujos netos de efectivo generados por las actividades operativas	36.594.351	55.850.334	41.835.821
Flujos netos de efectivo (aplicados a) generados por las actividades de inversión	(75.537.988)	(48.388.126)	(56.227.213)
Flujos netos de efectivo generados por (aplicados a) las actividades de financiación	39.649.409	(3.693.789)	14.971.764
Total de flujos netos de efectivo generados por (aplicados a) durante el ejercicio	705.772	3.768.419	580.372

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 19.256 millones, explicado principalmente por: (a) el pago del impuesto a las ganancias por 10.836 millones, (b) la mayor disminución de pasivos operativos por 8.179 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 6.425 millones, el menor aumento de 936 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de 876 millones en otros pasivos, menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 428 millones y por una mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 375 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas con partes relacionadas por 861 millones) y por (c) la mayor disminución en los activos operativos por 4.545 millones (compuesta por la menor disminución de 3.530 millones en créditos fiscales, el menor aumento de 2.143

Plaza Logística S.R.L.

millones en otros activos, parcialmente compensado por la menor disminución de 1.128 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (d) la variación positiva de 4.304 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 14.015 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 12.243 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 11.331 millones (compuesta por la mayor disminución de 8.311 millones en créditos fiscales, menor aumento de 1.765 millones en créditos por ventas y por la mayor disminución de 1.255 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 9.559 millones (compuesto por el menor aumento de 6.066 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de 2.769 millones en depósitos y anticipos de clientes, menor aumento de 1.091 millones en otros pasivos, mayor disminución de 699 millones en cargas fiscales y por un menor aumento de 555 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por la menor disminución de 1.621 millones en otras reservas).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 27.150 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 34.338 millones y por incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 245 millones, parcialmente compensado por menores pagos netos por operaciones con inversiones transitorias por 7.433 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 7.839 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 42.630 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 164 millones, parcialmente compensado por mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 34.955 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 43.343 millones explicado por: menores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 30.525 millones, mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 11.147 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.826 millones, mayor disminución en los depósitos en garantía por 209 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por arrendamientos de 364 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 18.666 millones explicado por: mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 9.891 millones, menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 8.126 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 550 millones, mayores pagos por arrendamientos de 86 millones y por la menor disminución en los depósitos en garantía por 13 millones.

Plaza Logística S.R.L.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Activo corriente/Pasivo corriente	0,35	0,46	0,20
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,13	1,26	1,19
Activo no corriente/Total del Activo	0,94	0,94	0,97
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,17	(0,37)	0,48

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el		
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
Total de hectáreas ⁽¹⁾	136,20	116,20	113,25
Metros cuadrados de depósito alquilable	577.350	517.400	463.700
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	101.250	60.233	57.164
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823	65.823	115.470
Cantidad de localizaciones	8	7	7
Cantidad de clientes	18	18	19

(1) Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios, del desarrollo del espacio ubicado en el parque Escobar y de nuestros tres Parques Concesionados.

(2) Al 31 de diciembre de 2025 Corresponden al espacio ubicado en el parque Escobar. Al 31 de diciembre de 2024 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada y al depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, al desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y al depósito urbano Maza.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente ejercicio

Nuestros ingresos provienen exclusivamente de nuestras operaciones en Argentina por lo que están sujetos a las condiciones macroeconómicas del país. En este contexto, los cambios en las condiciones económicas, políticas y regulatorias en Argentina han tenido y podrían continuar teniendo un impacto significativo en nuestro negocio, situación patrimonial y financiera, así como en los resultados de nuestras operaciones.

La política económica implementada por la administración del presidente Javier Milei se ha centrado en el logro del equilibrio fiscal y la desregulación de la economía. Desde el inicio de su gestión, el Gobierno alcanzó una serie de hitos, entre los que se destaca: una reducción sostenida de la inflación, una incipiente recuperación del salario real (luego de un fuerte deterioro ocasionado por el ajuste de tarifas y precios relativos), una reactivación de la actividad económica con comportamiento desigual entre sectores, y una mejora en los indicadores de pobreza luego de un fuerte deterioro inicial. Adicionalmente, se registró una balanza comercial superavitaria, superávit fiscal y financiero, una reducción del riesgo país y de la brecha cambiaria, así como un proceso de normalización del mercado cambiario.

Durante 2025, se concretó un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), que contempla un préstamo por USD 20.000 millones a cuatro años, con un desembolso inicial de USD 12.000 millones, destinado a respaldar el programa de reformas económicas del Gobierno. El acuerdo incluye metas trimestrales, como la acumulación de USD 8.900 millones en reservas

Plaza Logística S.R.L.

internacionales hacia fin de año. En abril de 2025 se anunció, además, un levantamiento parcial del cepo cambiario, con la implementación de un esquema de bandas para el tipo de cambio

Durante octubre de 2025, se hizo público el apoyo de Estados Unidos a nuestro país, mediante la utilización de diferentes instrumentos financieros, incluyendo compra directa de monedas, SWAP, y demás instrumentos.

Desde el punto de vista político, el último trimestre del año estuvo marcado por un nuevo escenario tras las elecciones legislativas nacionales de medio término, que culminaron con la victoria del oficialismo. En este contexto, el 27 de febrero de 2026, el Congreso Nacional sancionó la ley de reforma laboral que contempla modificaciones al marco normativo vigente en materia de relaciones laborales. Entre los principales objetivos de la mencionada ley se incluyen la promoción de la formalización del empleo, la reducción de la litigiosidad laboral, la simplificación de los procesos de registración y contratación, y la introducción de mecanismos que otorguen mayor previsibilidad y flexibilidad a las relaciones laborales.

Al cierre del año 2025, la Sociedad completó obras e inició nuevas obras en Parques recientemente incorporados, manteniendo como eje estratégico el crecimiento sostenido de su negocio de inversión a largo plazo. Durante el año 2026, la Sociedad prevé continuar con su plan de crecimiento, incluyendo la finalización del proyecto en su Parque Escobar así como la identificación y adquisición de nuevas tierras para futuros desarrollos. En este contexto, la Sociedad podría requerir financiamiento adicional, el cual se podrá obtener de diversas fuentes del mercado. Asimismo, la Gerencia de la Sociedad continúa impulsando activamente la búsqueda de nuevos terrenos y oportunidades de desarrollo en el país, con el propósito de consolidar y fortalecer su posición de liderazgo en el sector de infraestructura logística en Argentina.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2026.