



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

RESEÑA INFORMATIVA,

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	3
RESEÑA INFORMATIVA.....	60

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

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

CUIT: 30-65594238-2

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

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024, (b) el estado de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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



de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020", presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2024 adjuntos y al 30 de septiembre de 2023, 2022, 2021 y 2020 que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 9 de noviembre de 2023, 10 de noviembre de 2022, 11 de noviembre de 2021 y 9 de noviembre de 2020, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.
- d) Al 30 de septiembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a \$27.939.623, no siendo exigible a esa fecha.

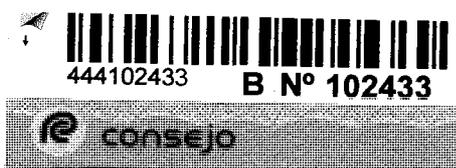
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
6 de noviembre de 2024

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 06/11/2024 01 0 T. 34 Legalización: N° 102433
LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL
por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha
06/11/2024 referida a BALANCE de fecha 30/09/2024 perteneciente
a PLAZA LOGISTICA S.R.L. 30-65594238-2 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr.

20-25646412-9 tiene registrada en la matrícula
controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en
la Res. C.236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que
firma en carácter de socio de

LEONE JAVIER EMILIO

CP T° 0312 F° 049 que se han efectuado los

PISTARELLI HENRY MARTIN Y ASOC Soc 2 T° 1 F° 13

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

EMC

C 214



DR. CARITTA DOMINGUEZ
CONTADORA PÚBLICA (U.A.D.E.A)
F° 2001 - 249
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

N° H 3736629

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 33 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

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

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

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

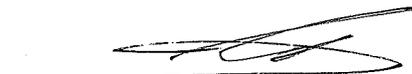
Clave Única de Identificación Tributaria: ("CUIT") 30-65594238-2.

Sociedad controlante (Nota 1):

- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de septiembre de 2024: 99,63%.

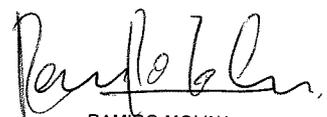
COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Nota 19)

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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 CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE
NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

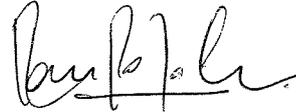
	Nota/ Anexo	9 meses		3 meses	
		01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	31.317.438	27.167.096	12.032.872	9.384.568
Ingresos por servicios	3	7.206.164	6.354.652	2.630.856	1.913.027
Costos de servicios	B	(6.434.599)	(5.750.768)	(2.360.399)	(1.747.311)
Ganancia bruta		32.089.003	27.770.980	12.303.329	9.550.284
Otros ingresos operativos	4	444.238	617.660	22.756	-
Gastos de comercialización	B	(2.095.199)	(1.969.322)	(701.986)	(622.137)
Gastos de administración	B	(3.014.581)	(3.644.868)	(1.057.256)	(1.154.983)
Otros gastos operativos	5	(876.629)	(687.688)	(524.600)	(373.999)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		26.546.832	22.086.762	10.042.243	7.399.165
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(244.298.599)	(14.406.378)	(19.519.679)	3.400.520
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(2.355.077)	13.965	(1.176.427)	(3.139.578)
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(5.071.448)	972.358	(429.357)	(16.752)
Pérdida (ganancia) neta de propiedades de inversión		(251.725.124)	(13.420.055)	(21.125.463)	244.190
(Pérdida) ganancia operativa		(225.178.292)	8.666.707	(11.083.220)	7.643.355
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		82.167.224	65.954.548	11.391.283	30.537.573
Ingresos financieros	6	3.963.659	8.676.153	709.577	3.565.719
Costos financieros	7	(45.789.610)	(73.162.649)	(8.916.603)	(34.978.110)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias		(184.837.019)	10.134.759	(7.898.963)	6.768.537
Impuesto a las ganancias del período	8	63.206.398	1.805.106	2.160.538	162.177
(Pérdida) ganancia neta del período		(121.630.621)	11.939.865	(5.738.425)	6.930.714

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


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 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 DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

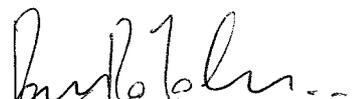
	Nota/ Anexo	<u>30-09-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		(No auditado)	(Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	378.596.902	551.347.199
Propiedades de inversión - en construcción	10	10.466.217	68.303.130
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	7.862.991	14.878.989
Activos intangibles	11	66.013	65.968
Propiedad, planta y equipo	A	571.856	896.152
Depósitos en garantía	13.3.1.2	2.836.816	4.979.924
Créditos fiscales	12	-	62.020
Otros activos	14	160.767	433.403
Total Activo No Corriente		<u>400.561.562</u>	<u>640.966.785</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	139.525	2.832.575
Otros activos	14	6.314.426	9.297.795
Créditos por ventas	13.1	2.095.487	2.341.550
Depósito en garantía	13.3.1.2	205.084	191.855
Inversiones transitorias	15.1	9.003.737	1.815.217
Efectivo y equivalentes	17	135.292	242.254
Total Activo Corriente		<u>17.893.551</u>	<u>16.721.246</u>
Total Activo		<u>418.455.113</u>	<u>657.688.031</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		202.246.253	202.246.253
Reserva facultativa		142.153.885	9.508.223
Reserva legal		7.481.784	500.433
Otras reservas	18	452.089	441.498
Resultados no asignados		(121.630.621)	139.627.013
Total Patrimonio Neto		<u>235.334.178</u>	<u>356.954.208</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	69.766.417	84.108.619
Depósitos y anticipos de clientes	9	2.849.452	4.524.274
Previsión para contingencias	D	375.739	598.433
Pasivo por impuesto diferido	8	60.361.413	129.878.351
Total Pasivo No Corriente		<u>133.353.021</u>	<u>219.109.677</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	17.348.052	40.714.521
Deudas con partes relacionadas	20.1	19.777.810	31.270.683
Depósitos y anticipos de clientes	9	1.399.335	1.584.629
Previsión para contingencias	D	1.651.325	2.338.580
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	1.788.249	3.430.044
Cargas fiscales	16	6.401.785	333.840
Otros pasivos	13.2	615.951	1.032.201
Remuneraciones y cargas sociales	18	785.407	919.648
Total Pasivo Corriente		<u>49.767.914</u>	<u>81.624.146</u>
Total Pasivo		<u>183.120.935</u>	<u>300.733.823</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>418.455.113</u>	<u>657.688.031</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

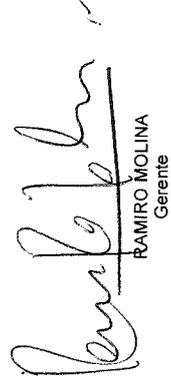
	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	4.630.788	202.246.253	-	-	2.868.630	10.008.656	219.754.327
Ganancia del período	-	-	-	-	-	11.939.865	11.939.865
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	11.939.865	11.939.865
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	9.508.223	500.433	-	(10.008.656)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	(2.271.440)	-	(2.271.440)
Saldos al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	4.630.788	202.246.253	9.508.223	500.433	597.190	11.939.865	229.422.752
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (Auditado)	4.630.788	202.246.253	9.508.223	500.433	441.498	139.627.013	356.954.208
Pérdida del período	-	-	-	-	-	(121.630.621)	(121.630.621)
Resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	(121.630.621)	(121.630.621)
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	132.645.662	6.981.351	-	(139.627.013)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	10.591	-	10.591
Saldos al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	4.630.788	202.246.253	142.153.885	7.481.784	452.089	(121.630.621)	235.334.178

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


 JAVIER E. LEONE
 Socio


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	9 meses finalizados el	
		30-09-2024	30-09-2023
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período		(121.630.621)	11.939.865
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(63.206.398)	(1.805.106)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	389.883	443.697
Deudores incobrables	B	4.821	19.038
Pérdida neta de propiedades de inversión		251.725.124	13.420.055
Ingresos financieros	6	(3.963.659)	(8.676.153)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(82.167.224)	(65.954.548)
Costos financieros	7	45.789.610	73.162.649
Incremento (recupero) neto en previsión para contingencias	D	608.835	(121.014)
Cargo neto por beneficios a empleados	18	6.908	(1.411.867)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		2.045.757	(4.723.158)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		1.848.494	5.798.948
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		31.451.530	22.092.406
Actividades de inversión			
(Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias		(7.442.132)	5.658.813
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(57.151)	(125.170)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	A	45	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(8.526)	(7.609)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(15.727.180)	(41.763.774)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(23.234.944)	(36.237.740)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		33.094.464	47.804.290
Repago voluntario anticipado de préstamos		(26.025.947)	(6.061.052)
Repago de préstamos		(8.192.559)	(21.848.765)
Disminución de depósito en garantía		37.974	34.673
Pagos por arrendamientos		(292.969)	(218.734)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(6.801.631)	(4.717.852)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación		(8.180.668)	14.992.560
Aumento neto del efectivo		35.918	847.226
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		21.256	59.048
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(164.136)	(358.676)
Efectivo al 1 de enero		242.254	147.907
Efectivo al 30 de septiembre		135.292	695.505

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, 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 futuro depósito urbano de última milla denominado "Infill Maza".

La Sociedad es un proveedor de espacio de almacenamiento triple A con sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 84,2 hectáreas de terreno propio en cuatro parques logísticos con 401.800 m² de naves alquilables. Además, PLSRL tiene más de 32 hectáreas de terrenos concesionados en dos parques logísticos con 116.000 m² de naves alquilables. El terreno bajo autopista concesionado para depósito urbano tendrá aproximadamente 3.800 m² alquilables.

Al 30 de septiembre de 2024, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 31.874.363 (dicho monto se reduce a 12.096.553 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

Con fecha 28 de junio de 2024 fue sancionada la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos.

La Ley establece como principales objetivos: i) introducir la promoción de la iniciativa privada como objeto de la ley, lo que implica estimular la actividad económica llevada a cabo por los particulares, ii) impulsar el crecimiento y desarrollo de la industria y el comercio en la Nación que garantice los beneficios de la libertad para todos los habitantes y iii) limitar la intervención del Estado a aquello que sea estrictamente necesario para proteger los derechos constitucionales.

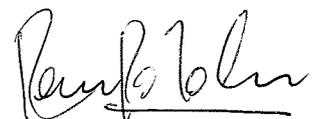
Asimismo, la Ley dispone varios tipos de delegaciones temporales de facultades al Poder Ejecutivo, atravesando diversas áreas, principalmente en materia económica y financiera.

En el Título VII, Capítulo I de la mencionada ley, se prevé, la creación del Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones ("RIGI") de aplicación en todo el territorio de la República Argentina.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El RIGI busca otorgar a los titulares y/u operadores de grandes inversiones (deberán tener un monto de inversión por proyecto en activos computables igual o superior a USD 200.000.000) en proyectos nuevos o ampliaciones de existentes, los incentivos, la certidumbre, la seguridad jurídica y la protección eficientes de los derechos adquiridos a su amparo. A su vez, serán de interés nacional y será nula toda norma que obstaculice lo referido en este Capítulo. El plazo para adherirse al RIGI será de dos años desde su entrada en vigencia. El Poder Ejecutivo podrá prorrogar, por única vez, la vigencia de aquel plazo por un período de hasta dos años. El RIGI establece una serie de beneficios tributarios (reducción de la alícuota del impuesto a las ganancias, entre otros), cambiarios (no serán aplicables las normas cambiarias que establezcan, actualmente o en el futuro, alguna restricción o autorización previa para el pago de préstamos al exterior, repatriación de inversiones o pago de utilidades, dividendos o intereses, entre otros) y aduaneros para aquellos sujetos que decidan adherirse al mismo. Principalmente, estos beneficios se encuentran orientados a los sectores de agroindustria, forestación, infraestructura, energía, minería, gas, petróleo y tecnología.

Finalmente, se aprobó la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes ("Paquete Fiscal") que incluye cambios en el Impuesto a las Ganancias, en Bienes Personales, reformas en el Monotributo y una amplia moratoria, entre otras cuestiones.

Restricciones de acceso al Mercado Único y Libre de Cambios

El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a instrumentar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el Mercado Único y Libre de Cambios (el "MULC"). Sin embargo, desde la asunción de Javier Milei como presidente de la República Argentina, se ha comenzado a observar un lento proceso de derogación de dichas restricciones. Algunas de las recientes medidas en relación con el acceso al MULC son las siguientes:

- a) Por Resolución General Conjunta 5466/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP") y la Secretaría de Comercio derogaron la resolución conjunta 5271/2022 por la que dichos organismos habían establecido el Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA) y el Sistema de Importaciones de la República Argentina y Pagos de Servicios al Exterior (SIRASE) como sistemas de información previos a las operaciones de importación de bienes y servicios, respectivamente.

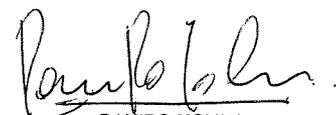
Con motivo de lo anterior, ya no se requiere la aprobación de permisos previos bajo dichos sistemas para poder acceder al MULC a efectos de pagar importaciones de bienes o de servicios al exterior con fecha de oficialización anterior al 13 de diciembre de 2023.

Asimismo, toda solicitud realizada al amparo del SIRASE que no se encuentre en estado "APROBADA" al 27 de diciembre de 2023 quedará sin efecto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

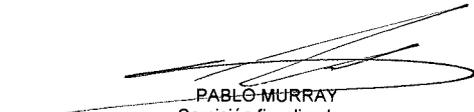
- b) Se mantiene, como condición de acceso al MULC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a que la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentren depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posee, al inicio del día en que solicita el acceso al mercado, certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (CEDEARs) y/o activos externos líquidos disponibles que conjuntamente tengan un valor superior al equivalente de USD 100.000 (cien mil dólares estadounidenses), con ciertas excepciones.

Serán considerados activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.).

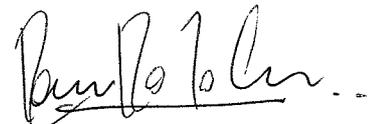
- c) Se mantiene, como condición de acceso al MULC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a (i) no haber realizado, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, ciertas operaciones con títulos valores y otros activos en los 90 días anteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, independientemente de que hayan sido emitidos con legislación argentina o extranjera, según Comunicación "A" 8108 del 19 de septiembre de 2024, y (ii) no realizar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, idénticas operaciones en los 90 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MULC, independientemente de que los títulos valores hayan sido emitidos con legislación argentina o extranjera, según Comunicación "A" 8108 del 19 de septiembre de 2024.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

El Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA incluso limita el acceso al MULC cuando dichas operaciones hayan sido realizadas por parte de los controlantes directos de quienes solicitan el acceso al MULC o de otras personas jurídicas con las que quien solicita el acceso al MULC integra un mismo grupo económico cuando dichas personas hubieran recibido pesos u otros activos locales líquidos de quien solicita el acceso al MULC, sujeto a ciertas excepciones.

- d) Mediante la Comunicación "A" 7593 del 26 de enero de 2024, el BCRA estableció, con ciertos condicionamientos, que los clientes podrán acceder al MULC para suscribir Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre ("BOPREAL") por hasta el monto de la deuda pendiente de pago por operaciones de importación de servicios prestados o devengados hasta el 13 de diciembre de 2023 en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en el Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA, los cuales podrán ser utilizados para pagar dichos servicios a su vencimiento mediante la realización de un canje o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los bonos BOPREAL, y agregó, en dicho sentido, que no deberá tenerse en cuenta a los efectos de las declaraciones juradas indicadas en el primer párrafo de este punto c) las siguientes operaciones: (i) las ventas con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior de los bonos BOPREAL o las transferencias de estos bonos a depositarios en el exterior, cuando sean realizados por hasta el monto adquirido en la suscripción primaria por aquellos que participaron en dicha instancia; ni (ii) las ventas con liquidación en moneda extranjera en el exterior o las transferencias a depositarios del exterior que concreten, a partir del 1° de abril de 2024, los importadores de bienes y servicios que hayan adquirido bonos BOPREAL en una suscripción primaria, cuando el valor de mercado de estas operaciones no supere a la diferencia entre el valor obtenido por la venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior de bonos BOPREAL adquiridos en la suscripción primaria y su valor nominal, si el primero resultase menor.
- e) Mediante la Comunicación "A" 7999 del 30 de abril de 2024, el BCRA estableció la posibilidad de suscribir BOPREAL para el pago de dividendos a accionistas no residentes según la distribución determinada por la asamblea de accionistas, así como la posibilidad de acceder al MULC para pagar dividendos mediante la realización de un canje o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los BOPREAL.
- f) Mediante la Comunicación "A" 8031 del 30 de mayo de 2024, el BCRA autorizó el acceso al MULC para atender servicios de capital e intereses de pagarés con oferta pública emitidos bajo la Res. Gral. CNV 1003/2004, en la medida en la que dichos títulos hayan sido previamente liquidados en el MULC.
- g) Se mantienen las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) que condicionan en algunos aspectos la libre compraventa de dólares financieros, sin que implique la prohibición de operar con ellos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

- h) El 24 de julio de 2023, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el decreto 377/2023 en el cual se incorporaron como sujetos al impuesto PAIS establecido por la Ley N° 27.541 ciertos pagos al exterior por concepto de servicios que hasta el dictado de dicho decreto se encontraban excluidos del mismo.
- i) Mediante la Comunicación "A" 8059 del 4 de julio de 2024, el BCRA autorizó, en ciertos supuestos, el acceso al MULC para pagar intereses de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada, lo que hasta entonces requería la conformidad previa del BCRA, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos aplicables, y el pago de los intereses se efectuó de manera simultánea con la liquidación, por un importe no menor al monto de intereses por el cual se accede al MULC, de: (i) nuevos endeudamientos financieros con el exterior con una vida promedio no inferior a 2 años y que contemplen como mínimo 1 año de gracia para el pago de capital, en ambos casos contados desde la fecha en que se concreta el acceso al MULC, o (ii) nuevos aportes de inversión directa de no residentes.
- j) Mediante la Comunicación "A" 8085 del 8 de agosto de 2024, el BCRA estableció que, a partir del 14 de agosto de 2024, el monto diario a partir del cual será necesario haber cumplimentado el régimen informativo de "Anticipo de operaciones cambiarias" previsto en el punto 3.16.1. del texto ordenado de las normas sobre "Exterior y Cambios" como requisito de acceso al mercado de cambios, se incrementa al equivalente a USD 100.000.

Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (el "Note Purchase Agreement" con DFC) tienen acceso al mercado de cambios por tratarse de endeudamientos otorgados por agencias oficiales de crédito.

Sin perjuicio de lo anterior, se espera que durante los próximos meses existan novedades en el mercado cambiario con efectos en distintos aspectos de la actividad económica, los cuales podrían tener impacto en los negocios de la Sociedad. La Sociedad continuará monitoreando dichos eventos. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 6 de noviembre de 2024.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2024, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

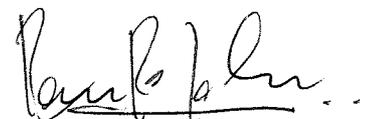
Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales. Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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 MÓLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de septiembre de 2024, 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 101,58% y 103,15% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS (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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las partidas no monetarias no reexpresadas son:

- Propiedades de inversión terminadas, en construcción y terrenos para futuros desarrollos.
- Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo C).
- Obligaciones negociables públicas (UVAs) (Nota 13.3.1.1).

- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del período por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

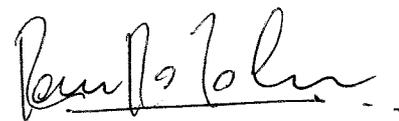
Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ya emitidos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Ingresos por alquileres	31.317.438	27.167.096	12.032.872	9.384.568
Ingresos por servicios	7.206.164	6.354.652	2.630.856	1.913.027
Total ingresos por alquileres y servicios	38.523.602	33.521.748	14.663.728	11.297.595

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Servicios administrativos, netos de costos	288.929	2.651	22.756	-
Multas y compensaciones comerciales	151.609	1.250	-	-
Recupero de previsión para deudores incobrables (Anexo D)	3.700	-	-	-
Recupero de previsión para contingencias (Anexo D)	-	613.759	-	-
Total otros ingresos operativos	444.238	617.660	22.756	-

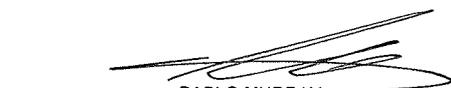
5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Contingencias (Anexo D)	608.835	492.745	393.082	316.629
Remuneraciones y cargas sociales	158.104	137.727	71.573	37.362
Consultoría y honorarios profesionales	55.496	21.597	27.747	156
Otros impuestos	3.189	4.630	1.700	2.640
Intereses	363	2.552	-	1.215
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	45	-	-	-
Diversos	50.597	28.437	30.498	15.997
Total otros gastos operativos	876.629	687.688	524.600	373.999

6. INGRESOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	1.968.795	6.975.364	299.541	3.140.201
Resultado por operaciones de ON propias	1.413.369	-	-	-
Resultado por tenencia de FCI	401.208	1.321.007	300.943	452.626
Intereses ganados	180.287	379.782	109.093	(27.108)
Total ingresos financieros	3.963.659	8.676.153	709.577	3.565.719

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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
Sodo
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	23.788.321	17.175.409	2.647.036	5.953.577
Diferencia de cambio, neta	13.000.193	42.786.642	3.935.576	21.649.628
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	7.252.530	7.579.016	1.824.889	4.047.262
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	1.304.241	1.296.706	394.380	450.070
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	157.968	4.210.399	57.410	2.854.595
Otros impuestos	121.596	36.686	(8.209)	(3.271)
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	88.094	-	33.456	-
Honorarios profesionales	41.117	45.890	7.536	251
Diversos	35.550	31.901	24.529	25.998
Total costos financieros	45.789.610	73.162.649	8.916.603	34.978.110

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Cargo por impuesto a las ganancias corriente	(6.310.540)	-	(4.692.606)	-
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	69.516.938	1.805.106	6.853.144	162.177
Impuesto a las ganancias del período	63.206.398	1.805.106	2.160.538	162.177

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la (pérdida) ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 respectivamente, es la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-07-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Resultado antes de Impuestos	(184.837.019)	10.134.759	(7.898.963)	6.768.537
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias (Gastos) ganancias no deducibles/gravables impositivamente	64.692.957	(3.547.166)	2.764.637	(2.368.988)
	(1.486.559)	5.352.272	(604.099)	2.531.165
Ganancia por impuesto a las ganancias del período	63.206.398	1.805.106	2.160.538	162.177

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y la ganancia para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Activo / (pasivo)		Cargo a resultados	
	por impuesto diferido al		ganancia / (pérdida)	
	30-09-2024	31-12-2023	del período de 9 meses finalizado el	
			30-09-2024	30-09-2023
Activo por impuesto diferido				
Valor actual de instrumentos financieros	320.828	1.284.797	(963.969)	496.684
Quebrantos impositivos	165.300	17.210.715	(17.045.415)	(6.229.408)
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(165.300)	(206.308)	41.008	(186.696)
Diversos	475.683	979.250	(503.567)	618.748
Subtotal	796.511	19.268.454	(18.471.943)	(5.300.672)
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(61.232.901)	(148.144.543)	86.911.642	3.109.592
Ajuste por inflación impositivo diferido	(132.551)	(581.387)	448.836	2.063.294
Otros ingresos diferidos	213.393	(384.435)	597.828	1.901.543
Gastos de préstamos diferidos	(5.865)	(36.440)	30.575	31.349
Subtotal	(61.157.924)	(149.146.805)	87.988.881	7.105.778
Pasivo por impuesto diferido, neto	(60.361.413)	(129.878.351)	69.516.938	1.805.106

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia a resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	2024	2023
Al inicio del ejercicio	(129.878.351)	(68.632.880)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	69.516.938	1.805.106
Al cierre del período	(60.361.413)	(66.827.774)

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.

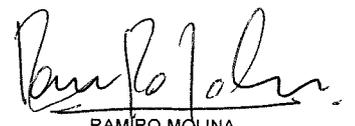
El siguiente es el detalle de quebrantos por año de vencimiento (valores ajustados por inflación):

Año de generación	Monto	Año de vencimiento
2020	472.285	2025
	472.285	

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Ajuste por inflación impositivo

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

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

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

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

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la AFIP, teniendo en cuenta la respuesta a la "consulta frecuente 24753174" que este Organismo ha publicado en su página web.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 445.928 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 156.075. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (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:

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	2.920.359	4.670.561
Anticipos de alquiler	3.409	6.872
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(74.316)</u>	<u>(153.159)</u>
	2.849.452	4.524.274
Corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	1.414.160	1.582.322
Anticipos de alquiler	545	4.452
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(15.370)</u>	<u>(2.145)</u>
	1.399.335	1.584.629

(1) Incluyen 1.152.856 (no corriente) y 1.354.877 (corriente) al 30 de septiembre de 2024 y 3.388.806 (no corriente) y 1.580.177 (corriente) en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2023. Ver Anexo C.

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>30 de septiembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	551.347.199	320.948.032
Transferencia desde obras en construcción	62.862.800	19.763.703
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	1.944.550	-
Transferencia hacia terrenos para futuros desarrollos	-	(495.620)
Gastos capitalizados	6.350.812	1.288.753
Otros gastos capitalizados	390.140	-
Pérdida por revaluó	<u>(244.298.599)</u>	<u>(14.406.378)</u>
Saldo al cierre del período	378.596.902	327.098.490

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	87.965.150	120.114.016
Parque Pacheco	87.594.419	100.981.563
Parque Tortugas	82.093.625	133.891.342
Parque Pilar	64.678.973	108.476.464
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	322.332.167	463.463.385
Parque Mercado Central	34.365.402	52.245.947
Parque Ciudad	21.899.333	35.637.867
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	56.264.735	87.883.814
Total	378.596.902	551.347.199

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(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 Tortugas, Esteban Echeverría, Pilar y el Parque Pacheco fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

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

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

Durante el segundo trimestre de 2024 en el Parque Tortugas se finalizaron 700 m² adicionales del tercer depósito. Por otra parte, durante el segundo trimestre de 2023 en este parque se finalizaron 18.100 m² del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 8.735 y 513.350 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Durante el primer trimestre de 2024 en el Parque Pacheco se finalizaron 33.200 m² del sexto depósito y durante el cuarto trimestre de 2023 se finalizaron 18.400 m² del quinto depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 50.466 y 658.391 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Adicionalmente, durante el primer trimestre de 2024 en el Parque Esteban Echeverría se finalizaron 20.200 m² del cuarto depósito y durante el cuarto trimestre de 2023 se finalizaron 23.400 m² del tercer depósito, que fueron transferidos de obra en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 375.584 y 643.724 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Valores de mercado

Parque	Área construida (en m ²) (1) al		Valor de mercado		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
			30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023	USD	USD	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Esteban Echeverría	113.700	93.500	90.639.000	73.704.000	777,4	801	1.292,3	793
Pacheco	111.400	78.200	90.257.000	61.964.000	787,1	811	1.300,5	798
Tortugas	94.200	93.500	84.589.000	82.158.000	871,5	898	1.437,4	882
Pilar	82.500	82.500	66.645.000	66.563.000	784,2	808	1.315,2	807

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

La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 de las propiedades de inversión, 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 (ver adicionalmente apartado de d) de la presente Nota). En estas circunstancias, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil alcanzar una venta exitosa en el corto plazo. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la brecha cambiaria entre ellos (ver adicionalmente Nota 1) podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 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
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(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 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 30-09-2024 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	19,62%

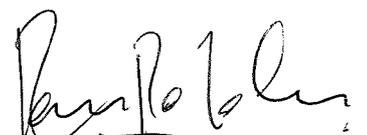
Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 30-09-2024	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(2.437.622)	2.671.781

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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. LEÓN
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Parque Mercado Central

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

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos de concesión adicionales con la CMCBA en los que se instrumentaron las concesiones de obra sobre las etapas 2 y 3, a la vez que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3 (en conjunto, los tres contratos de concesión, los “Contratos de Concesión”).

El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Sociedad celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 para su respectiva finalización; (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorga a la Sociedad la facultad de rescindir unilateralmente el Contrato de Concesión de la etapa 3 antes del vencimiento del segundo aniversario desde la fecha de firma de las adendas; y (iv) se otorgó una opción durante dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.554 metros cuadrados, opción que fuera ejercida por la Sociedad, el 20 de agosto de 2024, celebrándose una nueva enmienda a los Contrato de Concesión.

En septiembre de 2024, se iniciaron las obras de movimiento de suelos por la etapa 3 para el desarrollo de un espacio de depósito de aproximadamente 56.000 metros cuadrados.

Clausura de obra en construcción

Con fecha 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 encuentra 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, y labró actas de infracción contra la CMCBA y el locatario de la Sociedad, decretando la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Con relación a lo anterior, con fecha 24 de octubre de 2024, la Compañía 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 la Sociedad obtuvo el dictado de la mencionada medida cautelar, la cual no pone fin al proceso, no tiene carácter definitivo y es apelable.

Al día de la fecha el Juzgado interviniente no se ha expedido respecto a la acción presentada por la Compañía y la obra se encuentra paralizada. A la fecha, no se puede determinar con precisión los alcances que esta situación pueda tener en el contrato de concesión sobre la etapa 3, y el contrato de locación celebrado con el locatario.

Parque Ciudad

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

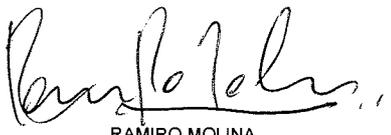
	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor razonable por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	459,88	473,85	699,15	429,01
Parque Ciudad	41.300	530,26	546,38	862,93	529,51

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>30 de septiembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	68.303.130	33.801.182
Gastos capitalizados (costo de construcción)	7.259.622	43.460.661
Intereses capitalizados	-	853.955
Otros gastos capitalizados	121.342	1.040.729
Transferencia hacia obras terminadas	(62.862.800)	(19.763.703)
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos (Pérdida) ganancia por revalúo	-	10.473.759
	(2.355.077)	13.965
Saldo al cierre del período	<u>10.466.217</u>	<u>69.880.548</u>

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Mercado Central	8.023.184	6.293.177
Depósito Urbano Maza	2.443.033	692.852
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	<u>10.466.217</u>	<u>6.986.029</u>
Parque Pacheco	-	40.936.187
Parque Esteban Echeverría	-	20.330.914
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	<u>-</u>	<u>61.317.101</u>
Total	<u>10.466.217</u>	<u>68.303.130</u>

En febrero de 2023 se comenzaron las obras del cuarto depósito del parque Esteban Echeverría y del sexto depósito del parque Pacheco, transfiriéndose los terrenos para futuros desarrollos a obra en construcción.

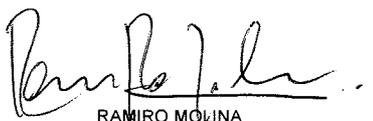
Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y de 2023 fueron de 511.482 y 1.040.729, respectivamente.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (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 9 de octubre de 2020, el GCABA resolvió aprobar la concesión de uso y explotación de carácter oneroso del 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.

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 mencionado inmueble.

El 16 de enero de 2023 la Sociedad obtuvo el permiso de obra para el desarrollo de este depósito y durante el mes de marzo de 2024 se comenzó con la obra de este depósito.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>30 de septiembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	14.878.989	18.703.322
Transferencia desde propiedades de inversión terminadas	-	495.620
Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas	(1.944.550)	-
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	-	(10.473.759)
(Pérdida) ganancia por revalúo	(5.071.448)	972.358
Saldo al cierre del período	7.862.991	9.697.541

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

	Área terreno (m ²) al		Valor razonable por m ²			
			30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	130.684	60,2	62,0	99,4	61,0
Parque Esteban Echeverría	-	15.654	-	-	120,6	74,0

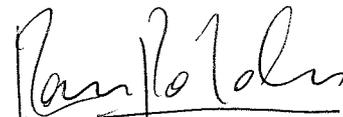
Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable			
	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	7.862.991	8.102	12.991.818	7.972
Parque Esteban Echeverría	-	-	1.887.171	1.158
	7.862.991	8.102	14.878.989	9.130

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 30 de septiembre de 2024 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 30 de junio de 2024. La cual a esa fecha fue efectuada por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	87.959.236	142.129.572
Parque Pacheco	87.591.265	141.556.747
Parque Tortugas	82.085.729	133.576.906
Parque Pilar	72.541.963	121.468.283
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	40.133.682	58.529.632
Parque Ciudad ⁽¹⁾	21.901.099	35.641.427
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	1.485.140	692.852
Subtotal	<u>393.698.114</u>	<u>633.595.419</u>
Anticipos de obra y otros gastos de capital	3.227.996	933.899
Total	<u>396.926.110</u>	<u>634.529.318</u>

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

(2) Depósito urbano a ser desarrollado sobre terreno concesionado.

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Edificios sobre terrenos propios	258.782.664	417.516.065
Edificios sobre terrenos concesionados	62.034.782	94.171.058
Terrenos construidos y en construcción	65.017.677	107.029.308
Terrenos para futuros desarrollos	7.862.991	14.878.989
Anticipos de obra y otros gastos de capital	3.227.996	933.898
	<u>396.926.110</u>	<u>634.529.318</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

e) Medición de Valor Razonable

Técnicas de valuación utilizadas

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

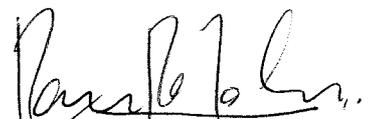
- a) El nivel de jerarquía del valor razonable (por ejemplo, Nivel 2) dentro del cual las mediciones del valor razonable fueron categorizadas en su totalidad.
- b) Los datos del Nivel que son observables, directa o indirectamente. Si un dato observable requiere un ajuste utilizando un dato no observable 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.

Locación	Nivel	Técnicas de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m ²	USD/m ²
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	593,0 – 974,4	611,0 – 1.004,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	581,3 – 955,9	599,0 – 985,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	52,4 – 67,9	54,0 – 70,0
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	626,0 – 1.005,4	645,0 – 1.036,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	659,9 – 988,0	680,0 – 1.018,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	452,4 – 467,4	466,1 – 481,6
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	522,7 – 537,8	554,2 – 538,6

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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 base a transacciones y ofertas de venta comparables. La unidad de comparación aplicada por el valuador es el precio por metro cuadrado (m²). La volatilidad que presenta la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de transacciones en el mercado. Por lo tanto, para poder estimar los valores de mercado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 de las propiedades de inversión, 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, hay un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La falta de liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de vender las propiedades, sería difícil de alcanzar una venta exitosa en el corto plazo. Cabe aclarar asimismo que, a nivel nacional, el mercado habitualmente utiliza como moneda de referencia para las transacciones inmobiliarias el dólar estadounidense. Por lo tanto, la presencia de múltiples tipos de cambio y la brecha cambiaria entre ellos podría generar distorsiones en la valuación de las propiedades de inversión, las cuales se han convertido a pesos utilizando el tipo de cambio vigente en el MULC. Los presentes estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos bajo esas circunstancias.

Flujos de fondos descontados

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

Precio por metro cuadrado (terreno)

Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)

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

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

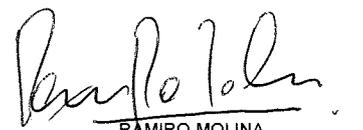
	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>30 de septiembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	65.968	102.429
Aumentos (1)	8.526	7.609
Amortización (Anexo B)	(8.481)	(34.409)
Saldo al cierre del período	<u>66.013</u>	<u>75.629</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	-	269.938
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	6.636
Valor actual créditos fiscales	-	(214.554)
	<u>-</u>	<u>62.020</u>
Corriente		
Créditos fiscales	-	1.406.030
Crédito por impuesto a las ganancias	1.672	1.021.063
Otros diversos	138.258	12.116
Impuesto al valor agregado	-	489.942
Impuesto a las ganancias - anticipo	-	1.300.288
Valor actual créditos fiscales	(405)	(1.396.864)
	<u>139.525</u>	<u>2.832.575</u>

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	2.098.883	2.347.555
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(3.396)	(6.005)
	<u>2.095.487</u>	<u>2.341.550</u>

Los créditos comerciales no devengan intereses y en general tienen un plazo de vencimiento de 30-60 días.

Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 24 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No vencidas	1.852.718	1.773.824
Vencidas hasta 30 días	26.279	520.786
Vencidas entre 30-60 días	548	21.255
Vencidas entre 60-180 días	132.035	14.632
Vencidas entre 180-365 días	83.907	11.053
Vencidas a más de 365 días	3.396	6.005
	<u>2.098.883</u>	<u>2.347.555</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(3.396)	(6.005)
	<u>2.095.487</u>	<u>2.341.550</u>

13.2 Otros pasivos

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	615.951	1.032.201
	<u>615.951</u>	<u>1.032.201</u>

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

13.3 Deudas financieras

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	41.273.957	33.052.810
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	26.612.816	50.042.171
Arrendamientos (Nota 22)	1.879.644	1.013.638
	<u>69.766.417</u>	<u>84.108.619</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	12.459.532	32.928.031
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	4.462.605	7.528.754
Arrendamientos (Nota 22)	425.915	257.736
	<u>17.348.052</u>	<u>40.714.521</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

A continuación, se detallan los vencimientos de deudas financieras:

Vencimiento	Monto
2024 ⁽¹⁾	1.831.133
2025	16.786.120
2026	39.690.976
2027	10.679.546
2028	4.347.246
En adelante	13.882.070
	87.217.091

(1) Por el período de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2024.

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

							30 de septiembre de 2024		
Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	20.000 ⁽¹⁾	19.410.000	-	160.628	19.570.628
Clase 11	ARS	BADLAR-0,98%	94,36%	08-02-2025	3.994.444	3.994.444	215.771	(26.432)	4.183.783
Clase 12	ARS	0%	0,6%	08-03-2026	13.288 ⁽²⁾	15.684.557	-	(88.550)	15.596.007
Clase 13	ARS	2,49%	2,98%	07-06-2027	5.215 ⁽²⁾	6.155.644	8.941	(59.866)	6.104.719
Clase 14	ARS	BADLAR + 5%	61,25%	07-06-2025	8.124.834	8.124.834	225.164	(71.646)	8.278.352
						53.369.479	449.876	(85.866)	53.733.489

(1) Importe expresado en miles de dólares.

(2) Importe expresado en miles de en UVAs.

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 colocar diversas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación. El 21 de octubre de 2022, la CNV aprobó la prórroga de la vigencia del programa hasta el 1° de diciembre de 2027.

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

El 31 de mayo de 2023 la Sociedad emitió la ON Clase 9 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.674.350, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 1° de junio de 2024 (en la misma fecha, declaró desierta la colocación de la ON Clase 8).

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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

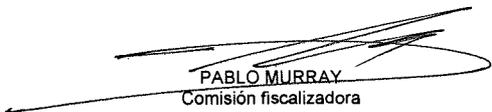
El 8 de marzo de 2024 la Sociedad emitió la ON Clase 12 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 13.288.056 UVAs, precio de la emisión 112% del valor nominal, con una tasa de interés del 0% con lo cual no tendrán pagos de intereses y con una única amortización de capital al vencimiento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

El 19 de marzo de 2024, la Sociedad realizó un rescate optativo anticipado de 11.936.592 UVAs de la ON Clase 6 valor nominal a un precio de 101%, pagando por ellas 12.055.958 UVAs (equivalente a 8.802.658) más los intereses devengados hasta ese momento.

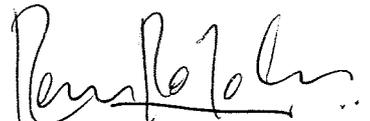
El 7 de junio de 2024, la Sociedad emitió las ONs Clase 13 y 14. La primera de ellas, por 5.215.101 UVAs (de las cuales 395.393 UVAs fueron integradas en especie mediante la entrega de ONs Clase 6) con tasa fija nominal anual de interés de 2,49%, con pago de interés trimestral y con pago de capital en 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 18 de junio de 2024, la Sociedad canceló de forma anticipada y voluntaria la totalidad del remanente en circulación y en cartera de las ON Clase 6 las cuales ascendían a un valor nominal de 12.847.604 UVAs.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (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

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	30 de septiembre de 2024	
								Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	14.146.341	13.729.024	90.520	(7.447)	13.812.097
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	14.146.341	13.729.024	91.573	(7.447)	13.813.150
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	3.536.585	3.432.256	19.780	(1.862)	3.450.174
					31.829.267	30.890.304	201.873	(16.756)	31.075.421

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.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Con fecha 24 de octubre de 2019 la Sociedad aprobó la emisión y colocación de la segunda serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 2), por USD 20.000.000 en los términos y condiciones previstos en el Acuerdo de Suscripción las cuales fueron suscriptas e integradas en su totalidad por OPIC-DFC en dólares estadounidenses. La tasa de interés de la segunda serie de obligaciones negociables está fija en 5,22% nominal anual y son pagaderos trimestralmente. El pago de la primera cuota de capital ocurrió el 15 de noviembre de 2021.

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

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

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

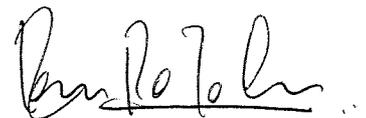
De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de septiembre de 2024 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.134.364 (equivalente a 3.041.900) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 3.133.101 y en el First Republic Bank 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.

Con fecha 26 de diciembre de 2023, la Sociedad obtuvo una dispensa por parte de DFC en caso de que no se cumpla con los ratios financieros establecidos en el Note Purchase Agreement, para el cuarto trimestre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y para el primer y segundo trimestres del ejercicio que finalizará el 31 de diciembre de 2024. Con fecha 20 de septiembre de 2024, esta dispensa fue extendida hasta el tercer trimestre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Corriente		
Deudas comerciales	540.206	128.585
Provisiones para gastos	189.907	634.377
Deudas por obras en construcción	1.058.136	2.667.082
	1.788.249	3.430.044

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

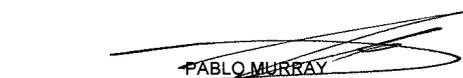
13.5 Valores razonables

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:

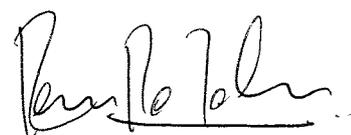
	Importe de libros al		Valores razonables al	
	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros				
Otros activos	6.122.686	9.078.955	6.122.686	9.078.955
Depósitos en garantía	3.041.900	5.171.779	3.041.900	5.171.779
Créditos por ventas	2.095.487	2.341.550	2.095.487	2.341.550
Inversiones transitorias	9.003.737	1.815.217	9.003.737	1.815.217
Efectivo y equivalentes (1)	135.292	242.254	135.292	242.254
Pasivos financieros				
Deudas financieras	87.114.469	124.823.140	83.028.353	129.089.101
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.788.249	3.430.044	1.788.249	3.430.044
Depósitos en garantía	4.244.833	6.097.579	4.244.833	6.097.579
Otros pasivos	615.951	1.032.201	615.951	1.032.201
Deudas con partes relacionadas	19.777.810	31.270.683	19.777.810	31.270.683

(1) De los cuales 124.360 y 187.487 (ver Anexo C) corresponden a efectivo en moneda extranjera, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	6.122.686	-
Depósitos en garantía	3.041.900	-
Créditos por ventas	2.095.487	-
Inversiones transitorias	9.003.737	-
Efectivo y equivalentes	135.292	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	57.819.606	25.208.747
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.788.249	-
Depósitos en garantía	-	4.244.833
Otros pasivos	615.951	-
Deudas con partes relacionadas	19.777.810	-

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 2023 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	9.078.955	-
Depósitos en garantía	5.171.779	-
Créditos por ventas	2.341.550	-
Inversiones transitorias	1.815.217	-
Efectivo y equivalentes	242.254	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	61.714.882	67.374.219
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.430.044	-
Depósitos en garantía	-	6.097.579
Otros pasivos	1.032.201	-
Deudas con partes relacionadas	31.270.683	-

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Nivel 2:

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

14. OTROS ACTIVOS

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	63.712	352.332
Gastos de alquiler a devengar	18.491	47.492
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	12.131	20.371
Diversos	66.433	13.208
	<u>160.767</u>	<u>433.403</u>
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	6.122.686	9.078.955
Seguros a devengar	93.100	17.427
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	48.328	167.480
Gastos pagados por adelantado	22.826	20.352
Gastos de alquiler a devengar	6.662	13.581
Diversos	20.824	-
	<u>6.314.426</u>	<u>9.297.795</u>

(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.

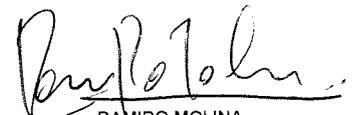
El precio de compra del terreno se pactó en la suma de USD 23.100.000, de los cuales, el 30% se abonó el 8 de agosto de 2016 (el "Pago Inicial"), y el 70% restante sería abonado al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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

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

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

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 interpuso la demandada recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el cual, a la fecha, no ha sido tratado por el máximo tribunal. El recurso de queja -mientras no sea admitido- no tiene 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.

Asimismo, en el marco del expediente de viabilidad urbanística iniciado por los Vendedores ante la Municipalidad de Tigre para la aprobación de la subdivisión del inmueble, el Municipio dispuso ciertas condiciones para la aprobación de la subdivisión, entre ellas (i) la ejecución de ciertas obras de infraestructura (las "Obras de Infraestructura") por parte de los Vendedores, y (ii) dictó una interdicción de la totalidad de las parcelas del inmueble en virtud de la cual no podrían otorgarse derechos reales sobre ninguna de dichas parcelas. A efectos de que se liberara la interdicción sobre la parcela C, y permitir la transferencia de dominio en favor de la Sociedad, ésta contrató un seguro de caución por la suma de 50.000 (cincuenta millones de pesos) en garantía de la obligación de los Vendedores de ejecutar las Obras de Infraestructura (el "Seguro de Caución"), que fue presentado por los Vendedores en el expediente municipal. Una vez resuelto el Boleto de Compraventa, la Sociedad notificó a la Municipalidad de Tigre la resolución del Boleto de Compraventa, y solicitó infructuosamente la devolución del Seguro de Caución.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
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 CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

La Municipalidad de Tigre realizó gestiones extrajudiciales para procurar el cobro del Seguro de Caución de parte de la aseguradora. La aseguradora requirió información y documentación a la Municipalidad de Tigre, requerimiento que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio no ha sido cumplido por la Municipalidad de Tigre.

Por su parte, la Municipalidad de Tigre ha intimado a la Sociedad a ejecutar las Obras de Infraestructura, lo cual fue rechazado por la Sociedad por considerar que no existe obligación válida y exigible contra sí.

15. INVERSIONES TRANSITORIAS Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

15.1. Inversiones transitorias

<u>Denominación y características</u>	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
	<u>Valor de libros</u>	<u>Valor de libros</u>
Fondos comunes de inversión (a)	9.003.737	1.815.217
Total	9.003.737	1.815.217

(a) De los cuales 537.180 y 797.108 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

15.2. Otros activos financieros

Con fecha 26 de enero de 2022 la Sociedad celebró un acuerdo a través del cual se comprometió a invertir en City Hubs LLC ("CHLLC") hasta USD 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil) a cambio de la emisión de instrumentos convertibles en participaciones en el capital social ("SAFE", sigla en inglés correspondiente a Simple Agreement for Future Equity). CHLLC es la sociedad holding titular del 100% del capital social y derecho a votos de City Hubs SAS, sociedad de acciones simplificada dedicada a desarrollar sistemas de tecnología aplicados a la operación logística en Argentina.

La inversión se materializó a través de la suscripción de dos SAFE, la primera de ellas, ocurrida el 27 de enero de 2022 por 13.943 (nominales) equivalente a USD 120.000, y la segunda ocurrida el 31 de mayo de 2022, por los restantes USD 80.000.

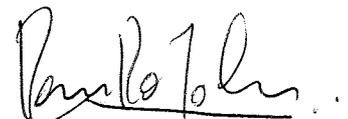
El SAFE suscripto vencía el 31 de diciembre de 2024. La Sociedad fue informada por City Hubs SAS durante diciembre de 2022 de la discontinuación del último contrato comercial por parte de su único cliente, y de la imposibilidad de obtener fondos adicionales en rondas de capitalización, en el entorno adverso de tasas de interés y de inversión de riesgo (venture capital). La Sociedad evaluó el deterioro de estos activos financieros y en línea con el criterio de prudencia procedió a darlos de baja al 31 de diciembre de 2022.

El 9 de agosto de 2023 se firmó el acuerdo de terminación "SAFE Termination agreement" mediante el cual las partes dieron por discontinuado el proyecto y los representantes de CHLLC y City Hub SAS se comprometieron a liquidar y disolver ambas sociedades.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Provisión para impuesto a las ganancias a pagar (neto de anticipos y otros saldos a favor)	4.874.786	-
Retenciones a pagar	216.006	321.926
Impuesto al valor agregado	1.210.925	-
Diversos	100.068	11.914
	<u>6.401.785</u>	<u>333.840</u>

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Efectivo en bancos (a)	135.132	242.093
Efectivo en caja	160	161
	<u>135.292</u>	<u>242.254</u>

(a) De los cuales 124.360 y 187.487 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Provisión bonus (Anexo C)	291.150	488.904
Provisión vacaciones	360.372	324.169
Sueldos y cargas sociales a pagar	133.885	106.575
	<u>785.407</u>	<u>919.648</u>

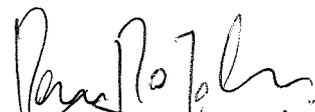
Derechos de apreciación de acciones

En diciembre de 2017, la Sociedad celebró acuerdos de derechos de apreciación de acciones (SARs) con ciertos funcionarios y empleados. La compensación bajo estos acuerdos captura un porcentaje del incremento de valor a nivel de una controlante indirecta de la Sociedad. Estos solo se pueden liquidar en cuotas de la Sociedad y con un plazo definido hasta el 30 de junio de 2020, el cual se podía extender por dos años y, sujeto a la continuidad en el empleo de los beneficiarios. Los beneficiarios ejercieron la opción de extender la fecha de liquidación por los mencionados dos años, es decir, hasta el 30 de junio de 2022. Con posterioridad a esa fecha, el plazo de pago bajo los SARs fue extendido sucesivamente, sin perjuicio de lo cual, al 31 de diciembre de 2022 la compensación bajo estos acuerdos se encontraba totalmente devengada.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

El 24 de agosto de 2023 la Sociedad abonó el monto neto tras las deducciones correspondientes, de USD 632.050 (equivalente a 613.405) en compensación por la cancelación del SAR firmado en 2017 con un funcionario clave. En virtud de una serie de acuerdos entre el funcionario, la Sociedad y una afiliada de la Sociedad (Plaza Logística LLC, "PLLLC"), el funcionario clave instruyó a la Sociedad en esa fecha a pagar esa suma a PLLLC en cancelación parcial de una deuda entre el funcionario y PLLLC. La Sociedad recibió de parte de PLLLC la instrucción de retener ese pago de USD 632.050 por cuenta y orden de PLLLC hasta recibir más instrucciones por escrito, lo cual ocurriría, según informó PLLLC, en o antes del 31 de diciembre de 2024. La Sociedad refleja esos USD 632.050 dentro de la línea "Otros pasivos - Corrientes" (ver Nota 20 Información sobre Partes Relacionadas). Asimismo, a la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de período intermedio ya no existen acuerdos de apreciación de acciones (SARs) de los que fueron celebrados en diciembre de 2017.

El 24 de diciembre de 2021 la Sociedad celebró un nuevo acuerdo SAR con personal clave. Al igual que en los casos anteriores, 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. Se devengan hasta el 31 de diciembre de 2024, habiéndose devengado el 95% y el 80% al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

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

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>30 de septiembre de 2023</u>
Al inicio del ejercicio	441.498	2.868.630
Constitución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	6.908	20.741
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	3.683	17.355
Utilización	-	(876.928)
Disolución de reserva contra resultado por pagos basados en acciones	-	(1.432.608)
Saldo al cierre del período	<u>452.089</u>	<u>597.190</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.

19. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

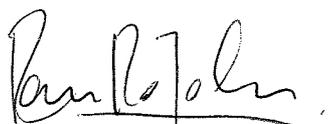
	<u>30-09-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	\$1	\$1	\$1
Capital social	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>	<u>4.630.788</u>

Al 30 de septiembre de 2024, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	2.546	2.161
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) (Anexo C)	19.777.810	31.270.683
Otros pasivos (Anexo C)	613.405	1.030.040
Total	<u>20.393.761</u>	<u>32.302.884</u>
	9 meses	
	<u>01-01-2024</u>	<u>01-01-2023</u>
	<u>al 30-09-2024</u>	<u>al 30-09-2023</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(1.304.241)	(1.296.706)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(9.152)	(9.696)
	<u>(1.313.393)</u>	<u>(1.306.402)</u>

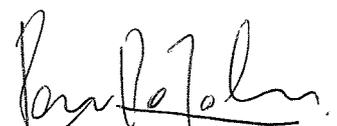
20.1. Obligaciones negociables privadas

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	23-12-2024	2.700.000	2.620.350	552.623	3.172.973
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2019	23-12-2024	3.250.000	3.154.125	665.194	3.819.319
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2019	23-12-2024	2.050.000	1.989.525	491.600	2.481.125
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2019	23-12-2024	4.000.000	3.882.000	959.219	4.841.219
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2019	23-12-2024	2.000.000	1.941.000	479.610	2.420.610
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2021	23-12-2024	1.349.210	1.309.970	113.195	1.423.165
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	30-09-2021	23-12-2024	666.288	646.910	60.655	707.565
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	05-08-2022	23-12-2024	797.947	774.740	6.522	781.262
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	23-11-2022	23-12-2024	133.517	129.634	938	130.572
						16.946.962	16.448.254	3.329.556	19.777.810

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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.

Con motivo de la necesidad de aprobación previa del BCRA al pago del capital de deudas financieras con personas vinculadas a través del mercado de cambios (prorrogada sucesivamente y actualmente con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023), desde el 16 de julio de 2020, la Sociedad obtuvo sucesivas dispensas de los tenedores, por las cuales se difirió el vencimiento del capital y de los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 a 10 al 23 de diciembre de 2024. El 20 de abril de 2023, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7746 a través de la cual dispuso que hasta el 31 de diciembre de 2023 y cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor, se requerirá la conformidad previa del BCRA para acceder al mercado de cambios también para pagar servicios de intereses de deudas financieras con el exterior. El 29 de diciembre de 2023 el BCRA a través del comunicado "A" 7935, extendió la fecha al 31 de diciembre de 2024.

20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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.

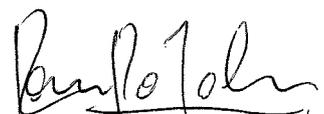
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	9 meses		3 meses	
	01-01-2024 al 30-09-2024	01-01-2023 al 30-09-2023	01-07-2024 al 30-09-2024	01-07-2023 al 30-09-2023
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(694.425)	(1.628.439)	(249.979)	(382.697)
Pagos basados en acciones ganancia (pérdida)	(10.591)	1.394.512	(3.069)	1.423.124
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(705.016)	(233.927)	(253.048)	1.040.427

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) 6.981.351 a constituir Reserva legal y b) 132.645.662 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

Con fecha 12 de abril de 2023, la Reunión de Socios dispuso destinar el resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de la siguiente manera: a) 500.433 a constituir Reserva legal y b) 9.508.223 a constituir Reserva facultativa, ambos importes reexpresados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

22. ARRENDAMIENTOS

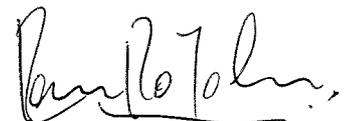
La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios financieros que comiencen a partir del 1° de enero de 2019 y estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

Al 30 de septiembre de 2024 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 y del Parque Ciudad 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%.

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>
2024 (restante)	114.201
2025	406.109
2026	335.688
2027	263.170
2028	204.868
En adelante	981.523
	<u><u>2.305.559</u></u>

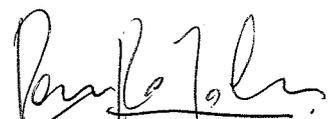
La Sociedad como arrendadora

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 2030. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2024 (restante)	11.369.474
2025	39.409.962
2026	29.391.195
2027	23.497.491
2028	16.657.224
En adelante	5.932.199
	<u><u>126.257.545</u></u>

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre de 2024:

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 First Republic Bank y en una cuenta de inversión en StoneX Financial Inc.

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

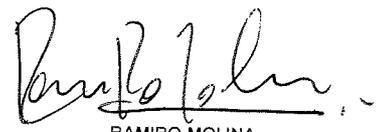
24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Excepto por lo mencionado en Nota 10, no existen otros eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2024 que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y resultados relacionados de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2024
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y
TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

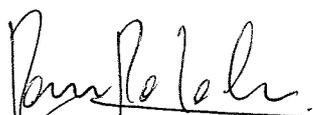
Concepto	9 meses desde el 01-01 al 30-09				2023
	2024				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	296.004	160.101	1.682.574	2.138.679	2.510.277
Electricidad, gas y comunicaciones	1.840.736	-	5.771	1.846.507	1.957.501
Impuesto sobre ingresos brutos	-	1.701.498	-	1.701.498	1.524.672
Otros Impuestos y tasas	1.196.706	13.083	171.660	1.381.449	1.255.405
Gastos de mantenimiento	1.281.920	-	14.246	1.296.166	1.063.940
Vigilancia y seguridad	1.069.966	-	-	1.069.966	965.259
Honorarios	51.608	76.978	521.705	650.291	822.567
Alquileres	358.155	-	90.006	448.161	263.679
Depreciación de propiedad, planta y equipo	43.790	-	337.612	381.402	409.288
Seguros	231.806	-	-	231.806	168.844
Promoción y publicidad	-	111.679	-	111.679	77.454
Beneficios al personal	9.610	2.136	61.081	72.827	104.863
Movilidad, viáticos y representación	6.805	-	31.617	38.422	40.250
Gastos bancarios	-	-	22.210	22.210	19.312
Responsabilidad social empresarial	-	18.304	-	18.304	13.535
Amortización de activos intangibles	137	-	8.344	8.481	34.409
Incobrables (Anexo D)	-	4.821	-	4.821	19.038
Diversos	47.356	6.599	67.755	121.710	114.665
Total al 30-09-2024	6.434.599	2.095.199	3.014.581	11.544.379	
Total al 30-09-2023	5.750.768	1.969.322	3.644.868		11.364.958

Concepto	3 meses desde el 01-07 al 30-09				2023
	2024				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	
Sueldos y cargas sociales	97.364	61.804	608.051	767.219	584.084
Electricidad, gas y comunicaciones	677.696	-	2.398	680.094	603.431
Impuesto sobre ingresos brutos	-	563.540	-	563.540	479.928
Otros Impuestos y tasas	486.532	6.754	63.519	556.805	324.477
Gastos de mantenimiento	440.610	-	4.756	445.366	353.771
Vigilancia y seguridad	443.213	-	-	443.213	331.367
Honorarios	10.470	26.637	159.839	196.946	433.890
Depreciación de propiedad, planta y equipo	12.641	-	111.207	123.848	136.288
Alquileres	99.821	-	21.259	121.080	77.453
Seguros	70.206	-	-	70.206	59.742
Promoción y publicidad	-	35.586	-	35.586	36.354
Beneficios al personal	3.741	648	23.695	28.084	32.010
Movilidad, viáticos y representación	2.026	-	13.992	16.018	14.673
Gastos bancarios	-	-	6.771	6.771	6.278
Responsabilidad social empresarial	-	5.046	-	5.046	10.739
Amortización de activos intangibles	31	-	2.356	2.387	10.396
Incobrables (Anexo D)	-	-	-	-	7.122
Diversos	16.048	1.971	39.413	57.432	22.428
Total al 30-09-2024	2.360.399	701.986	1.057.256	4.119.641	
Total al 30-09-2023	1.747.311	622.137	1.154.983		3.524.431

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2024			2023
	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 2.923	970,5	2.836.816	4.979.924
Otros activos	USD 12	970,5	12.131	20.371
Total del activo no corriente	2.935		2.848.947	5.000.295
Activo corriente				
Efectivo	USD 128	970,5	124.360	187.487
Inversiones transitorias	USD 554	970,5	537.180	797.108
Depósitos en garantía	USD 211	970,5	205.084	191.855
Otros activos	USD 6.309	970,5	6.122.686	9.078.955
Total del activo corriente	7.202		6.989.310	10.255.405
Total del activo	10.137		9.838.257	15.255.700
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	USD 47.605	970,5	46.200.201	83.135.692
Depósitos en garantía	USD 1.188	970,5	1.152.856	3.388.806
Total del pasivo no corriente	48.793		47.353.057	86.524.498
Pasivo corriente				
Deudas financieras	USD 4.598	970,5	4.462.605	7.528.754
Depósitos en garantía	USD 1.396	970,5	1.354.877	1.580.177
Remuneraciones y cargas sociales	USD 300	970,5	291.150	488.904
Deudas con partes relacionadas	USD 20.379	970,5	19.777.810	31.270.683
Otros pasivos	USD 632	970,5	613.405	1.030.040
Total del pasivo corriente	27.305		26.499.847	41.898.558
Total del pasivo	76.098		73.852.904	128.423.056
Posición neta	(65.961)		(64.014.647)	(113.167.356)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2024.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo D

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Ref.	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del periodo
Deducidas del activo								
No corriente								
Previsión para activo por impuesto diferido	206.308	62.955	(2)	-		-	(103.963)	165.300
	206.308	62.955		-		-	(103.963)	165.300
Corriente								
Previsión para deudores incobrables	6.005	4.821	(1)	(3.700)	(3)	-	(3.730)	3.396
	6.005	4.821		(3.700)		-	(3.730)	3.396
Total al 30-09-2024	212.313	67.776		(3.700)			(107.693)	168.696
Total al 31-12-2023	2.306.592	2.278.465		(2.795.327)			(1.577.417)	212.313
Total al 30-09-2023	2.306.592	1.376.325		-			(1.176.262)	2.506.655
Incluidas en el pasivo								
No corriente								
Previsión para contingencias	598.433	-		-		78.869	(301.563)	375.739
	598.433	-		-		78.869	(301.563)	375.739
Corriente								
Previsión para contingencias	2.338.580	608.835	(4)	-		(78.869)	(1.217.221)	1.651.325
	2.338.580	608.835		-		(78.869)	(1.217.221)	1.651.325
Total al 30-09-2024	2.937.013	608.835		-			(1.518.784)	2.027.064
Total al 31-12-2023	2.155.938	2.071.829		-			(1.290.754)	2.937.013
Total al 30-09-2023	2.155.938	492.745		(613.759)	(3)		(894.194)	1.140.730

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06-11-2024
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 RAMIRO MOLINA
 Gerente


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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. — por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), por el período intermedio de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2024 (los “Estados Financieros Condensados”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- (i) *Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.*

II. ALCANCE DEL EXAMEN

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

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

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos asumido la corrección del trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., quien emitió su informe de revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 6 de noviembre de 2024. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

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

III. CONCLUSIÓN

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

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2024

Por la **Comisión Fiscalizadora**



Pablo Murray

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

Plaza Logística S.R.L. (en adelante “la Sociedad” o “PLSRL”) es una de las empresas líderes en el desarrollo de infraestructura logística triple A en Argentina en términos de metros cuadrados totales de centros de distribución en parques logísticos multicliente y en términos de *landbank* (metros cuadrados potenciales a ser desarrollados en inmuebles propiedad de la Sociedad o sobre los que posea derechos de explotación). La Sociedad lleva a cabo sus actividades bajo el actual control accionario desde el año 2009 y es un desarrollador totalmente integrado a excepción de lo que se refiere a la construcción de los depósitos logísticos, para los que contrata en el marco de exigentes procesos de licitación competitivos, la construcción llave en mano (“turn-key”) con las principales empresas constructoras de la Argentina (Hormetal, Bautec, 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.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 517.800 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con 65.823 metros cuadrados disponibles como tierra para futuros desarrollos “*landbank*” (para más detalle, ver el cuadro “Datos Estadísticos” perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad finalizó recientemente su plan de inversión, el cual incluyó obras en sus diferentes parques: la construcción de una nave en su parque Tortugas por 18.100 metros cuadrados, una nave en su parque Echeverría por 23.400 metros cuadrados y una nave en su parque Pacheco por 18.400 metros cuadrados durante el año 2023. Durante el primer trimestre del año 2024, la Sociedad finalizó sus otras dos naves en construcción (una nave en su parque Pacheco por 33.200 metros cuadrados y otra en su parque Echeverría por 20.200 metros cuadrados). Adicionalmente, la Compañía se encuentra desarrollando su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y una nueva nave de 56.469 metros cuadrados en su parque Mercado Central (para más detalle, ver “Situaciones relevantes posteriores al cierre del período” perteneciente a la presente Reseña Informativa).

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el tercer trimestre de 2024:

- El 5 de septiembre de 2024, Tasa Logística S.A., actual locatario en el parque Pacheco, nos notificó la devolución de un espacio adicional de 3.666 metros cuadrados que ocupaba en dicho parque a partir del 30 de septiembre de 2024.
- El 21 de agosto de 2024, se aceptó la carta oferta por la construcción y posterior locación con Meli Log S.R.L (Mercado Libre) actual locatario en el parque Mercado Central, para incorporar 56.468 metros cuadrados en el mismo parque, por el plazo de 15 años a partir de la entrega.



RAMIRO MOLINA
Gerente

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

El 18 de octubre de 2024, la Municipalidad de La Matanza, clausuró la obra que la Sociedad se encuentra ejecutando en el parque Mercado Central (Nota 10). En este sentido, la Compañía ha iniciado una acción declarativa y solicitado el urgente dictado de una medida cautelar ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín Nro. 1. El 1 de noviembre de 2024 la Sociedad obtuvo el dictado de la mencionada medida cautelar, la cual no pone fin al proceso, no tiene carácter definitivo y es apelable.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de septiembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de septiembre con los periodos 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	17.893.551	16.621.785	27.636.723	66.138.625	53.950.630
Activo no corriente	400.561.562	416.691.622	364.561.862	428.890.734	527.032.044
Total del activo	418.455.113	433.313.407	392.198.585	495.029.359	580.982.674
Pasivo corriente	49.767.914	74.734.108	49.664.104	57.984.037	69.878.367
Pasivo no corriente	133.353.021	129.156.547	149.193.415	217.140.088	206.014.503
Total del pasivo	183.120.935	203.890.655	198.857.519	275.124.125	275.892.870
Patrimonio neto total	235.334.178	229.422.752	193.341.066	219.905.234	305.089.804

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 1.272 millones está dado principalmente por: mayor saldo en otros activos por 6.049 millones y mayor saldo en depósitos en garantía por 81 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en créditos fiscales por 2.396 millones, un menor saldo en inversiones transitorias por 1.615 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 560 millones y por un menor saldo en créditos por ventas por 287 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 11.015 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 12.242 millones, menor saldo de créditos por ventas por 826 millones y por la disminución de 109 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 1.606 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 523 millones y por un mayor saldo de otros activos por 33 millones.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 38.502 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 37.451 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 1.183 millones, menor saldo de créditos fiscales por 332 millones, menor saldo de otros activos por 145 millones y la disminución de 54 millones en depósitos en garantía, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos por ventas por 663 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 12.188 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de

Plaza Logística S.R.L.

inversiones transitorias por 24.169 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 378 millones, incremento de 287 millones de depósitos en garantía, mayor saldo de otros activos por 26 millones, parcialmente compensado por menor saldo de efectivo y equivalentes por 6.434 millones y menores saldos de créditos fiscales por 6.238 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 16.130 millones está dada principalmente por: una disminución de 9.750 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 5.459 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 462 millones, menor saldo de 418 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 41 millones.

El aumento del activo no corriente al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 52.130 millones está dado principalmente por: el aumento de 52.654 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo en otros activos por 167 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de 217 millones en otros activos financieros, menor saldo de depósitos en garantía por 170 millones, menor saldo por 200 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y por un menor saldo de créditos fiscales por 104 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 64.329 millones está dada principalmente por: una disminución de 61.722 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos por 1.456 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 916 millones, menor saldo de 301 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo de créditos fiscales por 151 millones, parcialmente compensado por un incremento de 217 millones en otros activos financieros.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 98.141 millones está dada principalmente por: una disminución de 96.928 millones de las propiedades de inversión, menor saldo en otros activos de 3.352 millones, menor saldo de 333 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles, y un menor saldo de créditos fiscales por 69 millones, parcialmente compensado por un incremento de 2.541 millones en depósitos en garantía.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2024 con respecto a la misma fecha del año anterior por 20.770 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 16.128 millones, menor saldo de impuesto diferido por 6.466 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.264 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 1.103 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 540 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 119 millones y por un menor saldo de otros pasivos por 70 millones, parcialmente compensado por una mayor deuda por cargas fiscales por 6.033 millones y por mayor saldo de la previsión para contingencias por 887 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2023 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.033 millones está dado por: mayor saldo de deudas financieras por 12.704 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.819 millones, incremento de deudas con partes relacionadas por 2.254 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 491 millones y por mayor saldo en depósitos y anticipos

Plaza Logística S.R.L.

de clientes por 330 millones, parcialmente compensado por menor saldo de impuesto diferido por 8.038 millones, menor saldo de la previsión para contingencias por 5.854 millones y por una menor deuda por cargas fiscales por 673 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2022 con respecto a la misma fecha del año anterior por 76.267 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 53.108 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 25.786 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 17.304 millones, menor saldo de impuesto diferido por 19.097 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 10.903 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 824 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de la previsión para contingencias por 6.457 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 582 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 561 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 65 millones.

La disminución del pasivo al 30 de septiembre de 2021 con respecto a la misma fecha del año anterior por 769 millones está dada por: menor saldo de deudas financieras por 7.951 millones, disminución de deudas con partes relacionadas por 3.814 millones, menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 805 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 377 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de impuesto diferido por 11.378 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 537 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 220 millones y mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 43 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2024 se incrementó en 5.911 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2023 al 30 de septiembre de 2024 en 6.056 millones parcialmente compensado por la disminución neta en otras reservas de 145 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 132.646 millones y la reserva legal en 6.981 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 36.082 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2023 en 38.334 millones parcialmente compensado por la disminución neta en otras reservas de 2.252 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 9.508 millones y la reserva legal en 500 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 26.564 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2021 al 30 de septiembre de 2022 en 26.942 millones parcialmente compensado por el incremento en otras reservas por 378 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 62.916 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 1.885 millones y de la reserva legal por 6.538 millones; y por el remanente de 9.761 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2021 disminuyó en 85.185 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de los períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021 en 85.185 millones.

Plaza Logística S.R.L.

Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 16.050 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(225.178.292)	8.666.707	(38.207.445)	(49.335.598)	11.626.657
RECPAM	82.167.224	65.954.548	43.018.496	35.502.127	26.439.982
Resultados financieros	(41.825.951)	(64.486.496)	(40.742.640)	(39.525.864)	(37.757.163)
Impuesto a las ganancias del período	63.206.398	1.805.106	19.546.252	(17.183.183)	(1.717.431)
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	(121.630.621)	11.939.865	(16.385.337)	(70.542.518)	(1.407.955)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 disminuyó en 233.845 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 238.305 millones, mayores otros gastos operativos netos por 362 millones y por mayores gastos de comercialización por 126 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 4.318 millones y por menores gastos de administración por 630 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 se incrementó en 46.874 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 41.022 millones y por menores otros gastos operativos netos por 7.944 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 1.754 millones, mayores gastos de administración por 201 millones y por mayores gastos de comercialización por 137 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 disminuyó en 11.128 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 21.040 millones, menores gastos de administración por 257 millones y menores gastos de comercialización por 131 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos por 7.188 millones y por una menor ganancia bruta por 3.112 millones.

La pérdida operativa del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 se incrementó en 60.962 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 62.157 millones, mayores gastos de administración por 1.382 millones, incremento en otros gastos operativos netos por 767 millones y en gastos de comercialización por 252 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 3.596 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 fue 16.213 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de mayores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior, parcialmente compensado por la menor inflación entre ambos períodos (101,58% vs. 103,15%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 fue 22.936 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (103,15% vs. 66,07%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fue 7.516 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (66,07% vs. 36,96%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 fue 9.062 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la mayor inflación durante este período en comparación con el anterior (36,96% vs. 22,29%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 22.661 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 29.786 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 4.052 millones, mayor ganancia por operaciones con ON propias por 1.413 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 326 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 1 millón, parcialmente compensado por una mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 6.612 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 5.926 millones, menor ganancia por intereses ganados por 199 millones, mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 88 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 85 millones y por una mayor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 7 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 23.744 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 21.708 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 8.476 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 2.466 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 2.036 millones y por una menor ganancia por operaciones con ON propias por 1.304 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 11.745 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 300 millones, menor pérdida por otros impuestos por 96 millones, una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 56 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 49 millones.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 1.217 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 6.785 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 5.794 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos por 340 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 155 millones, menor ganancia por intereses ganados por ON propias por 139 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 127 millones y por una menor ganancia por otros intereses ganados por 80 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 10.324 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 936 millones, mayor ganancia por operaciones de ON propias por 853 millones y por una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 90 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior se incrementó en 1.769 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 12.835 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 3.680 millones, menor ganancia por intereses por plazos fijos y otros intereses ganados por 596 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 31 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por diferencia de cambio por 9.910 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 2.710 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por 1.162 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 531 millones, menores costos por honorarios profesionales por 436 millones, menor pérdida por derivados por 235 millones, menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 213 millones, mayor ganancia por intereses por ON propias por 139 millones y por una mayor ganancia por recompra de ON propias por 37 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2024 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 61.401 millones principalmente como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2023 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 17.741 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2022 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 36.729 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

La pérdida por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2021 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 15.466 millones como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

Plaza Logística S.R.L.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2023, 2022, 2021 y 2020
(en miles de pesos argentinos):

	Por el período de nueve meses finalizado el				
	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021	30-09-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	31.451.530	22.092.406	23.482.701	28.583.988	26.098.846
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de inversión	(23.234.944)	(36.237.740)	23.125.009	(52.955.758)	(17.394.869)
Fondos (aplicados a) generados por las actividades de financiación	(8.180.668)	14.992.560	(46.728.425)	23.190.951	(887.819)
Total de fondos generados (aplicados) durante el período	35.918	847.226	(120.715)	(1.180.819)	7.816.158

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 9.359 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 6.541 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, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 6.769 millones (compuesta por una mayor disminución de 5.621 millones en créditos fiscales y una mayor disminución de 2.139 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 991 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 3.951 millones (compuesto por el menor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 2.402 millones, menor aumento en remuneraciones y cargas sociales por 1.092 millones, mayor disminución de depósitos y anticipos de clientes por 860 millones, mayor disminución de deudas con partes relacionadas por 687 millones, parcialmente compensado por una menor disminución en otras reservas por 877 millones, menor aumento de cargas fiscales por 211 millones, y por un menor aumento de otros pasivos por 2 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 1.390 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 3.134 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, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 2.166 millones (compuesta por el mayor aumento de 3.217 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por el menor aumento de 998 millones en créditos por ventas y por un menor aumento de 53 millones

Plaza Logística S.R.L.

en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 3.910 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 3.381 millones, mayor aumento del saldo de deudas con partes relacionadas por 689 millones, mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 680 millones y el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 464 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de otras reservas por 878 millones y por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 426 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 5.101 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 2.491 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, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 4.245 millones (compuesta por el mayor aumento de 4.100 millones en créditos fiscales y el mayor aumento de 352 millones en créditos por ventas, parcialmente compensado por un menor aumento de 207 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.635 millones (compuesto por el mayor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 1.274 millones, el mayor aumento del saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar de 346 millones, el mayor aumento del saldo de cargas fiscales por 15 millones y la menor disminución del saldo de deudas con partes relacionadas por 6 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 6 millones).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.485 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 1.650 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, contingencias, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.874 millones (compuesto por el mayor aumento de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de 908 millones, menor disminución en remuneraciones y cargas sociales por 698 millones y mayor aumento de cargas fiscales por 352 millones, parcialmente compensado por un menor aumento de depósitos y anticipos de clientes por 53 millones y por una mayor disminución de otros pasivos por 31 millones), parcialmente compensado por (c) la menor disminución en los activos operativos por 1.039 millones (compuesta por un mayor aumento de 2.333 millones en créditos por ventas y un mayor aumento de 53 millones en otros activos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 1.347 millones en créditos fiscales).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 13.003 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 26.037 millones y por menores pagos netos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por de 67 millones, parcialmente

Plaza Logística S.R.L.

compensado por menores cobros por operaciones con inversiones transitorias por 13.101 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 59.363 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 33.693 millones y por menores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 25.911 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 219 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 22 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 76.081 millones explicado por: mayores cobros netos por operaciones con inversiones transitorias por 83.419 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 7.104 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 219 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo de 15 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 35.561 millones explicado por: mayores colocaciones en inversiones transitorias por 42.003 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 5.660 millones, por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 553 millones y por menores pagos por operaciones con derivados por 229 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 23.173 millones explicado por: menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 14.709 millones, mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 6.309 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.084 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 74 millones, parcialmente compensado por la menor disminución en los depósitos en garantía por 3 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 61.721 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos y de préstamos con partes relacionadas, netos por 41.782 millones, menores pagos de préstamos por 18.880 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 976 millones, menores pagos por arrendamientos de 49 millones y por la disminución en los depósitos en garantía por 34 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 69.919 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 46.791 millones (de los cuales 25.785 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 21.006 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 25.622 millones y de préstamos con partes relacionadas por

Plaza Logística S.R.L.

2.129 millones, parcialmente compensado por la disminución en los depósitos en garantía por 3.371 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.091 millones y por menores pagos por arrendamientos de 161 millones.

Los fondos generados por de las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 comparado con el mismo periodo del año anterior presentan un incremento de 24.079 millones explicado por: menores pagos de préstamos por 48.042 millones y la mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 2.954 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 53 millones, parcialmente compensado por menores fondos provenientes de la obtención de préstamos por 23.466 millones, incremento en los depósitos en garantía por 3.195 millones y por mayores pagos por arrendamientos de 309 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Activo corriente/Pasivo corriente	0,36	0,22	0,56	1,14	0,77
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,29	1,13	0,97	0,80	1,11
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,96	0,93	0,87	0,91
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,52)	0,06	(0,08)	(0,28)	(0,005)

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2024
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.800
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	60.233
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823
Cantidad de localizaciones	7
Cantidad de clientes	18

(1) *Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios y nuestros tres Parques Concesionados.*

(2) *Corresponden al depósito urbano Maza y el espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada.*

(3) *Expresado en metros cuadrados desarrollables.*

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

La totalidad de nuestros ingresos derivan de nuestras operaciones en Argentina y, por lo tanto, se encuentran sujetos a las condiciones macroeconómicas prevalecientes en el país. En consecuencia, los cambios en las condiciones económicas, políticas y regulatorias en Argentina han tenido y se espera que sigan teniendo un impacto significativo en nuestro negocio, situación patrimonial y financiera y los resultados de nuestras operaciones.

El 10 de diciembre de 2023, Javier Milei, inició una nueva administración. A pesar de este cambio en el panorama político y económico argentino, persisten los desafíos preexistentes. La incertidumbre respecto al nivel de inflación, la confianza de los inversores, la brecha cambiaria, las disputas entre facciones en el Congreso de la Nación, y los retos del Banco Central de la República Argentina (BCRA) en cuanto al nivel de reservas, siguen siendo significativos. La evolución de estos aspectos, entre otros, dependerá en gran medida del éxito y el consenso político en la implementación de las políticas macroeconómicas adoptadas por la nueva administración, así como de las políticas que se anunciarán en los próximos meses.

Los primeros indicios de la nueva política económica reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas contempladas. Esto se ve reflejado, por un lado, en el Decreto de Necesidad de Urgencia 70/2023 publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023, el cual ha recibido el rechazo por parte de la Cámara de los Senadores el 14 de marzo de 2024 pero que, de acuerdo a la legislación argentina, continúa vigente en tanto no sea rechazado por la Cámara de Diputados. Y, por otro lado, mediante la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que luego de meses de discusión, se sancionó el 28 de junio de 2024.

Durante la segunda mitad del año, el Gobierno continuó dando indicios de diálogos políticos que se vieron reflejados en cierta estabilidad de algunas variables macroeconómicas, incluyendo un descenso en la inflación y una baja del riesgo país, entre otras.

Plaza Logística tiene como objeto un negocio de inversión a largo plazo con lo cual, a pesar de la situación económica que se describe en los párrafos anteriores, la Gerencia de la Sociedad continuará buscando nuevos terrenos en el Gran Buenos Aires para continuar afianzando su presencia como líder en el sector de provisión de infraestructura logística. La Sociedad espera continuar invirtiendo en nuevas obras durante lo que resta del 2024, incluyendo las obras en el depósito urbano Maza y el espacio ubicado en el parque Mercado Central correspondiente a la zona E3 ampliada, mencionados anteriormente, para lo cual podría requerir nuevos financiamientos que podrá obtener de diferentes fuentes de mercado.

Asimismo, la Sociedad continúa enfocada en la defensa de sus intereses, particularmente en lo referido a aquellos sucesos relevantes (véase Nota 24 de los estados financieros condensados).

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2024.