

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el ejercicio 2024 y situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

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

La Sociedad cuenta en la actualidad con 517.400 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 durante 2024, una nave de 33.200 metros cuadrados en su parque Pacheco, una nave de 20.200 metros cuadrados en su parque Echeverría y una nave en su parque Tortugas por 18.100 metros cuadrados. Durante el 2023, se finalizó una nave de 23.400 metros cuadrados en su parque Echeverría y una nave en su parque Pacheco por 18.400 metros cuadrados. Adicionalmente, la Compañía se encuentra desarrollando una nueva nave de 56.469 metros cuadrados en su parque Mercado Central y 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.

Con relación a los contratos y novedades comerciales durante el año 2024:

- El 22 de enero de 2024 DHL Global Forwarding (Argentina) S.A., actual locatario en el parque Ciudad, notificó a la Sociedad la ejecución de la cláusula de renovación automática extendiendo el plazo de su contrato por cinco años hasta julio de 2029.
- El 30 de enero de 2024, EMSA Logística S.A. notificó a la Sociedad la ejecución de su cláusula de rescisión anticipada de su contrato de alquiler, en el parque Pacheco con efecto el 31 de enero de 2024. Dicha rescisión aplica para su contrato en el parque Pacheco y en el parque Tortugas.
- El 16 de febrero de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Mirgor S.A.C.I.F.I.A, actual locatario en el parque Tortugas, mediante la cual se incorporaron temporalmente 3.000 metros cuadrados adicionales a su espacio.
- El 8 de marzo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Furlong equipos y vehículos S.A., actual locatario en el parque Pacheco, mediante la cual se extendió el plazo por un año, hasta diciembre de 2024.

Plaza Logística S.R.L.

- El 8 de marzo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Bridgestone Argentina S.A., actual locatario en el parque Echeverría, incorporando 20.200 metros cuadrados en el mismo parque.
- El 9 de abril de 2024 se firmó un contrato adicional con Volkswagen Argentina S.A. actual locatario en el parque Pacheco, mediante el cual se incorporaron 21.500 metros cuadrados en el mismo parque hasta mayo de 2025.
- El 24 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Tasa Logística S.A. y Espacios de Desarrollo S.A., actuales locatarios en el parque Pacheco, mediante la cual se extendió el plazo por un año, hasta mayo de 2025.
- El 23 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Logispack S.A., actual locatario en el parque Echeverría, mediante la cual se extendió el plazo de locación hasta diciembre de 2024 y se incorporaron 2.943 metros cuadrados.
- El 27 de mayo de 2024 se firmó una adenda al contrato de locación con Bridgestone Argentina S.A., actual locatario en el parque Echeverría, incorporando 10.000 metros cuadrados en el mismo parque, hasta diciembre 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.
- El 28 de noviembre de 2024, se aceptó la carta oferta con Natura Cosméticos S.A., actual locatario del parque Tortugas, por la extensión de plazo de contrato de locación hasta el 31 de diciembre de 2027 y la incorporación de 5.974 metros cuadrados en el mismo parque.

Con relación a los financiamientos durante el año 2024:

- El 8 de febrero de 2024, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 11 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 3.994.444, BADLAR menos un margen del 0,98%, colocadas a la par, amortización de interés trimestral y con pago de capital en una sola cuota al 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.
- Adicionalmente a la integración en especie de la ON Clase 6, del párrafo anterior, 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 3 de junio de 2024, la Sociedad ha cancelado a su vencimiento la totalidad de las ON Clase 9.
- 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 Clase 14 por 8.124.834 de valor nominal, tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%, con

Plaza Logística S.R.L.

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.
- El 4 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a colocar la ON Clase 15 de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal 9.587.538 dólares MEP, a una tasa fija del 7%, colocadas a la par, con pago de intereses trimestral a excepción del primer pago que será a los 6 meses de la fecha de emisión y amortización de capital en una sola cuota al vencimiento el 4 de junio de 2028.

Con relación a otras situaciones durante el año 2024:

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 (ver Nota 10 a los estados financieros). En este sentido, la Compañía inició 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, se otorgó la medida cautelar solicitada, permitiendo la reanudación de las obras. No obstante, esta resolución no es definitiva ya que la Municipalidad de la Matanza interpuso un recurso de apelación ante la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín, que deberá resolver la cuestión.

Situaciones relevantes posteriores al cierre del ejercicio

El 10 de febrero de 2025, la Sociedad ha cancelado a su vencimiento la totalidad de las ON Clase 11 colocada el 8 de febrero de 2024 según se detalló más arriba.

II. Síntesis de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020

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

	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Activo corriente	26.372.385	18.063.608	27.894.375	70.369.570	37.353.848
Activo no corriente	450.162.783	692.422.855	415.415.069	444.872.054	542.250.697
Total del activo	476.535.168	710.486.463	443.309.444	515.241.624	579.604.545
Pasivo corriente	57.202.061	88.176.838	51.383.695	52.951.520	38.893.431
Pasivo no corriente	155.238.145	236.699.550	154.529.808	235.811.069	226.946.551
Total del pasivo	212.440.206	324.876.388	205.913.503	288.762.589	265.839.982
Patrimonio neto total	264.094.962	385.610.075	237.395.941	226.479.035	313.764.563

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 8.309 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 10.406 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 2.760 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 1.026 millones y por un mayor saldo de

Plaza Logística S.R.L.

depósitos en garantía por 85 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 3.011 millones y por un menor saldo de créditos fiscales por 2.957 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 9.831 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 19.454 millones y por un menor saldo de créditos por ventas por 657 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de otros activos por 9.871 millones, mayor saldo de créditos fiscales por 230 millones, mayor saldo de efectivo y equivalentes por 102 millones y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 77 millones.

La disminución del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 42.475 millones está dada principalmente por: un menor saldo de inversiones transitorias por 42.482 millones, menor saldo de efectivo y equivalentes por 964 millones, menor saldo de depósitos en garantía por 162 millones, y por un menor saldo de otros activos por 75 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de créditos fiscales por 1.009 millones y de créditos por ventas por 199 millones.

El incremento del activo corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 33.016 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de inversiones transitorias por 50.288 millones, mayor saldo de créditos por ventas por 827 millones, y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 291 millones, parcialmente compensado por menor saldo de otros activos por 11.559 millones, menor saldo de créditos fiscales por 4.690 millones y por un menor saldo de efectivo y equivalentes por 2.141 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 242.260 millones está dada principalmente por: una disminución de 239.054 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 2.430 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 436 millones, menor saldo de otros activos por 273 millones y por menores créditos fiscales por 67 millones.

El incremento del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 277.008 millones está dado principalmente por: un aumento de 282.036 millones de las propiedades de inversión y por mayor saldo de depósito en garantía por 1.668 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de otros activos por 6.146 millones, menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 437 millones y por menores créditos fiscales por 113 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 29.457 millones está dada principalmente por: una disminución de 27.949 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de depósito en garantía por 627 millones, menor saldo de otros activos por 562 millones, menores créditos fiscales por 170 millones, y por menores saldos de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 149 millones.

La disminución del activo no corriente del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 97.379 millones está dada principalmente por: una disminución de 95.948 millones de las propiedades de inversión, menor saldo de otros activos por 3.419 millones, menor saldo de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 332 millones y

Plaza Logística S.R.L.

menores créditos fiscales por 44 millones, parcialmente compensado por mayores saldos de depósito en garantía por 2.364 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por 112.436 millones está dada principalmente por: un menor saldo de impuesto diferido por 71.401 millones, disminución de deudas financieras por 34.240 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 12.338 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 1.915 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 878 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 704 millones, menor saldo de otros pasivos por 459 millones y por un menor saldo de 7 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por un mayor saldo de cargas fiscales por 9.506 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio anterior por 118.963 millones está dado principalmente por: un mayor saldo de impuesto diferido por 66.163 millones, aumento de deudas financieras por 35.291 millones, mayor saldo de deudas con partes relacionadas por 12.638 millones, mayor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 2.115 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 2.058 millones, mayor saldo de otros pasivos por 1.112 millones y por mayor saldo de previsión para contingencias por 844 millones, parcialmente compensado por una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 824 millones, y por un menor saldo de cargas fiscales por 434 millones.

La disminución del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por 82.849 millones está dada principalmente por: la disminución de deudas financieras por 56.097 millones como consecuencia principalmente del pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por 27.852 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por 18.688 millones, menor saldo de impuesto diferido por 27.850 millones, menor saldo de deudas con partes relacionadas por 1.389 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 498 millones, y por menor saldo de cargas fiscales por 389 millones, parcialmente compensado por mayor saldo de previsión para contingencias por 1.788 millones, mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 805 millones, y por un mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 781 millones.

El incremento del pasivo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio anterior por 22.923 millones está dado principalmente por: el incremento neto de deudas financieras por 15.276 millones generado principalmente por la emisión de las ONs Clase 6 en febrero de 2021 y por el pago de la primera cuota de capital de las ONs privadas con DFC, mayor saldo de impuesto diferido por 19.052 millones, y por mayor saldo de cargas fiscales por 928 millones, parcialmente compensado por menor saldo de deudas con partes relacionadas por 10.566 millones, menor saldo de depósitos y anticipos de clientes por 1.038 millones, menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 426 millones, menor saldo de previsión para contingencias por 155 millones y por un menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 148 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 disminuyó en 121.515 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 121.530 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 15 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado

Plaza Logística S.R.L.

acumulado al 31 de diciembre de 2023, incrementando la reserva facultativa en 143.294 millones y la reserva legal en 7.542 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 148.214 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 150.836 millones parcialmente compensado por la disminución neta de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 2.622 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2022, incrementando la reserva facultativa en 10.271 millones y la reserva legal en 541 millones.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 se incrementó en 10.917 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la ganancia del ejercicio de 10.812 millones y a la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 105 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2021 disminuyendo la totalidad del saldo de la reserva facultativa por 67.968 millones, de la prima y ajuste a la prima de emisión por 2.032 millones y de la reserva legal por 7.064 millones; y por el remanente de 10.546 millones se disminuyó parcialmente el saldo del ajuste al capital.

El patrimonio neto del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en 87.286 millones con respecto al ejercicio anterior debido a la pérdida del ejercicio de 87.610 millones, parcialmente compensado por la constitución de la reserva por compensación a empleados por pagos basados en acciones por 324 millones. Adicionalmente, se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2020 disminuyendo la reserva facultativa en 17.341 millones.

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

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(226.446.123)	248.711.055	(15.236.673)	(62.748.865)	(6.132.369)
RECPAM	96.949.542	116.826.259	61.020.518	48.804.276	42.826.103
Resultados financieros	(52.473.905)	(148.539.015)	(62.819.729)	(54.617.132)	(58.446.031)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	60.440.863	(66.162.186)	27.848.024	(19.048.133)	4.413.810
Resultado neto del ejercicio – (Pérdida) ganancia	(121.529.623)	150.836.113	10.812.140	(87.609.854)	(17.338.487)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 disminuyó en 475.157 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 484.488 millones, mayores gastos de administración por 427 millones, y mayores gastos de comercialización por 370 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta por 8.587 millones y por el incremento en otros ingresos operativos netos de 1.541 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El resultado operativo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 263.948 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor ganancia por revalúo de propiedades de inversión de 264.555 millones, disminución en otros gastos operativos netos de 2.379 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia bruta por 2.671 millones, mayores gastos de administración por 224 millones y de comercialización por 91 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 47.512 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 54.970 millones, menores gastos de administración por 560 millones y de comercialización por 303 millones, parcialmente compensado por el incremento en otros gastos operativos netos de 3.664 millones, menores ingresos por alquileres y servicios por 4.123 millones y por mayores costos de servicios por 534 millones.

La pérdida operativa del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 56.616 millones respecto al ejercicio anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 58.650 millones, mayores gastos de administración por 1.867 millones, mayores gastos de comercialización por 399 millones, y por el incremento en otros gastos operativos netos de 153 millones, parcialmente compensado por mayores ingresos por alquileres y servicios por 4.376 millones y por menores costos de servicios por 77 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue 19.877 millones inferior al ejercicio anterior producto principalmente de la menor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (117,76% vs. 211,41%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue 55.806 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (211,41% vs. 94,79%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue 12.216 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (94,79% vs. 50,94%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue 5.978 millones superior al ejercicio anterior producto principalmente de la mayor inflación durante este ejercicio en comparación con el anterior (50,94% vs. 36,14%).

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 96.065 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por diferencia de cambio por 95.093 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 5.404 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 2.144 millones, mayor ganancia por operaciones con ON propias por 1.594 millones y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 88 millones, parcialmente compensado por una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 7.125 millones, mayor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 535 millones, menor ganancia por intereses ganados por 439 millones, mayor pérdida por otros impuestos por 98 millones, mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 60 millones y por una mayor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 1 millón.

Plaza Logística S.R.L.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 85.719 millones principalmente como consecuencia de: una mayor pérdida por diferencia de cambio por 78.427 millones, menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 10.485 millones, mayor pérdida por intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 3.807 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 1.762 millones, menor ganancia por operaciones con ON propias por 1.409 millones y por una mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 70 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 9.590 millones, una menor pérdida neta por honorarios profesionales y otros costos financieros netos por 307 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 222 millones, menor pérdida por otros impuestos por 98 millones, y por una menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 24 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el ejercicio anterior se incrementó 8.203 millones principalmente como consecuencia de: mayor pérdida por diferencia de cambio por 16.166 millones, mayor pérdida por revaluación de UVAs por 4.183 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 1.729 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 706 millones, menor ganancia neta por intereses por operaciones con ONs propias por 157 millones y una mayor pérdida por otros impuestos por 122 millones, parcialmente compensado por mayor ganancia neta por operaciones con inversiones transitorias por 5.934 millones, menor pérdida por resultado por venta de bonos por 5.819 millones, mayor ganancia por operaciones de ONs propias por 1.411 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 1.200 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 211 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 163 millones y por una menor pérdida por otros costos financieros por 122 millones.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 3.829 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 18.672 millones, mayor ganancia neta por inversiones transitorias por 3.830 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos por 1.587 millones, menores intereses por préstamos con partes relacionadas por 780 millones, menor pérdida por derivados por 571 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 372 millones y una menor pérdida por otros impuestos y por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 224 millones, parcialmente compensado por mayor pérdida por revaluación de UVAs por 17.027 millones, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 3.663 millones, menor ganancia por intereses ganados y plazos fijos por 725 millones, menor ganancia neta por operaciones con ON propias por 433 millones y por una mayor pérdida por otros costos financieros por 359 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se incrementó en 126.603 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 137.563 millones, parcialmente compensado por el cargo por impuesto corriente por 10.960 millones.

Plaza Logística S.R.L.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se incrementó en 94.010 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 disminuyó en 46.896 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido.

El impuesto a las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó en 23.462 millones con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto de las valuaciones de las propiedades de inversión en el impuesto diferido.

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

	Por el ejercicio finalizado el				
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
		(*)	(*)	(*)	(*)
Fondos generados por las actividades operativas	42.455.996	31.802.524	31.548.465	40.601.761	23.325.949
Fondos (aplicados a) / generados por las actividades de inversión	(36.783.415)	(42.742.487)	20.125.100	(55.444.175)	4.787.844
Fondos (aplicados a) / generados por las actividades de financiación	(2.807.925)	11.381.151	(51.795.590)	13.466.370	(24.073.496)
Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio	2.864.656	441.188	(122.025)	(1.376.044)	4.040.297

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 10.653 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 9.307 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros) (b) la mayor disminución en los activos operativos por 8.614 millones (compuesta por la mayor disminución de 6.318 millones en créditos fiscales, menor aumento de 1.342 millones en créditos por ventas y por la mayor disminución de 954 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por 7.268 millones (compuesto por el menor aumento de 4.613 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de 2.105 millones en depósitos y anticipos de clientes, menor aumento de 829 millones en otros pasivos, mayor disminución de 531 millones en cargas fiscales y por un menor aumento de 422 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por la menor disminución de 1.232 millones en otras reservas).

Plaza Logística S.R.L.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 254 millones, explicado principalmente por: (a) el mayor aumento de pasivos operativos por 6.498 millones (compuesto por el mayor aumento de 6.147 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor aumento de 1.614 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de 834 millones en otros pasivos, parcialmente compensado por la mayor disminución de 1.233 millones en otras reservas, mayor aumento de 614 millones en remuneraciones y cargas sociales y por una mayor disminución de 250 millones en cargas fiscales), parcialmente compensado por (b) la variación negativa de 3.713 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros) y por (c) el mayor aumento en los activos operativos por 2.531 millones (compuesta por el mayor aumento de 3.153 millones en créditos por ventas y de 116 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por la mayor disminución de 738 millones en otros activos).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 9.053 millones, explicado principalmente por: (a) la variación negativa de 3.866 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) el mayor aumento en los activos operativos por 6.829 millones (compuesta por el mayor aumento de 7.941 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por la mayor disminución de 1.058 millones en otros activos y por el menor aumento de 54 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 1.642 millones (compuesto por el mayor aumento de 1.729 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de 427 millones en deudas con partes relacionadas y por un mayor aumento de 388 millones en depósitos y anticipos de clientes, parcialmente compensado por el menor aumento de 902 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 17.276 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de 2.147 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por 9.155 millones (compuesta por un menor aumento de 11.502 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de 1.940 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de 407 millones en créditos fiscales) y (c) el mayor aumento de pasivos operativos por 5.974 millones (compuesto por la menor disminución de 3.526 millones en deudas con partes relacionadas, el mayor aumento de 1.139 millones en cargas fiscales, la menor disminución de 712 millones en remuneraciones y cargas sociales y la menor disminución de 597 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de 5.959 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 32.406 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos

Plaza Logística S.R.L.

intangibles por 125 millones, parcialmente compensado por mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 26.572 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 62.868 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 44.049 millones y por menores cobros netos por inversiones transitorias por 19.409 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por 353 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 237 millones.

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 75.569 millones explicado por: mayores cobros netos por inversiones transitorias por 89.348 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 13.223 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por 353 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por 203 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de 60.232 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por 66.975 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 5.601 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por 571 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por 571 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 14.189 millones explicado por: mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 7.519 millones, menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 6.177 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 418 millones, mayores pagos por arrendamientos de 65 millones y por la menor disminución en los depósitos en garantía por 10 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 63.177 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 42.464 millones, menores pagos de préstamos por 23.127 millones (de los cuales 21.306 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 1.821 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), disminución en los depósitos en garantía por 41 millones y por menores pagos por arrendamientos de 4 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 1.409 millones y por la menor obtención de fondos procedentes de préstamos con partes relacionadas por 1.050 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 65.262 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por 52.823 millones (de los cuales 27.850 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y 24.973 millones a pagos realizados en las fechas de pago

Plaza Logística S.R.L.

previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por 24.122 millones y de préstamos con partes relacionadas por 2.136 millones, parcialmente compensado por menores pagos de préstamos a partes relacionadas por 6.897 millones, disminución en los depósitos en garantía por 3.410 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 3.227 millones y por menores pagos por arrendamientos de 285 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en 37.540 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por 83.022 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por 3.182 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por 38.152 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por 6.897 millones (debido a la cancelación de las ONs privadas Serie 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por 3.208 millones y por mayores pagos por arrendamientos por 407 millones.

d) Índices comparativos con ejercicios anteriores:

	Por o al cierre el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				
	2024	2023	2022	2021	2020
Activo corriente/Pasivo corriente	0,46	0,20	0,54	1,33	0,96
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,26	1,19	1,15	0,78	1,18
Activo no corriente/Total del Activo	0,94	0,97	0,94	0,86	0,94
Resultado neto del ejercicio (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,37)	0,48	0,05	(0,32)	(0,05)

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al cierre del ejercicio finalizado el				
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20	113,25	113,25	112,76	112,76
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.400	463.700	404.334	403.867	404.609
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	60.233	57.164	63.123	4.780	-
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823	115.470	148.670	219.907	221.707
Cantidad de localizaciones	7	7	7	7	6
Cantidad de clientes	18	19	16	16	16

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

(2) *Al 31 de diciembre de 2024 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada y al depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, al desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y al depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza, al desarrollo de la tercera nave en Tortugas, al desarrollo de la tercera nave en Echeverría y al desarrollo de la quinta nave en Pacheco. Al 31 de diciembre de 2021, los metros cuadrados corresponden al depósito urbano Maza.*

(3) *Expresado en metros cuadrados desarrollables.*

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente ejercicio

Nuestros ingresos provienen exclusivamente de nuestras operaciones en Argentina por lo que están sujetos a las condiciones macroeconómicas del país. En este sentido, los cambios en las condiciones económicas, políticas y regulatorias en Argentina han afectado y se espera que continúen impactando de manera significativa en nuestro negocio, situación patrimonial y financiera, así como los resultados de nuestras operaciones.

Los primeros indicios de la nueva política económica de la administración Milei reflejan un fuerte énfasis en alcanzar el déficit cero y en diferentes desregulaciones económicas. Esto se ve reflejado mediante la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, sancionada el 28 de junio de 2024, tras meses de discusión. Esta ley declara la emergencia pública y otorga al Poder Ejecutivo facultades delegadas en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de un año. Además, establece la reforma del Estado, que permitirá la privatización de algunas empresas estatales; impulsa la modernización del régimen laboral con el fin de promover el crecimiento del empleo formal privado; desregula el sector energético para maximizar la producción de hidrocarburos del país con el objetivo de incrementar exportaciones; y crea un régimen de Incentivo para grandes inversiones en proyectos de energía, petróleo, gas e infraestructura.

Durante la segunda mitad del año, el Gobierno continuó sus esfuerzos de diálogo político, lo que se tradujo en cierta estabilidad de variables macroeconómicas, como el descenso en la inflación y la baja del riesgo país, entre otros.

Plaza Logística tiene como objetivo principal un negocio de inversión a largo plazo. La Gerencia de la Sociedad se mantiene en una búsqueda continua de nuevos terrenos y proyectos en la zona del Área Metropolitana de Buenos Aires con el fin de consolidar su liderazgo en el sector de

Plaza Logística S.R.L.

infraestructura logística. La Sociedad tiene previsto continuar con sus inversiones en nuevas obras durante el año 2025, incluyendo la finalización de los proyectos en el espacio ubicado en el parque Mercado Central correspondiente a la zona E3 ampliada, mencionados anteriormente así como en el depósito urbano Maza. Para ello, podría requerir nuevos financiamientos, los cuales podrá obtener de diversas fuentes de mercado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2025.