

PROSPECTO RESUMIDO DE EMISOR FRECUENTE



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

(Sociedad de Responsabilidad Limitada constituida conforme a las leyes de la República Argentina)

Emisor Frecuente

PLAZA LOGÍSTICA Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora” o “Plaza Logística”), CUIT 30-65594238-2, una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, sede social de la Emisora sita en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010) correo electrónico ir@plazalogistica.com.ar, página web institucional de la Emisora www.plazalogistica.com.ar.

La sociedad se encuentra inscripta al Régimen de Emisor Frecuente establecido en el Título II, Capítulo V, Sección VIII de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (el “Régimen de Emisor Frecuente” y la “CNV” respectivamente) bajo el registro de Emisor Frecuente N° 18 otorgado por la Disposición N° DI-2025-87-APN-GE#CNV de la Gerencia de Emisoras de la CNV de fecha 21 de mayo de 2025, cuyo ingreso fuera aprobado por resolución de la Gerencia de la Emisora de fecha 10 de marzo de 2025 y su Reunión de Socios de fecha 10 de abril de 2025 publicadas en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) bajo el ID 3328819 y ID 3347817 respectivamente. Bajo el Régimen de Emisor Frecuente la Emisora podrá emitir obligaciones negociables por un monto de hasta US\$70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida), a ser emitidas en tramos sin posibilidad de reemisión bajo el Régimen de Emisor Frecuente (el “Monto Máximo” y el “Prospecto”), de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, tal como fuera modificada y complementada de vez en vez (la “Ley de Obligaciones Negociables”) (las “Obligaciones Negociables”), simples, con o sin garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros), subordinadas o no, en una o más clases (cada una de ellas una “Clase” y en conjunto las “Clases”) y, en una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y en conjunto las “Series”). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información, la CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en esta versión resumida del prospecto (el “Prospecto Resumido”).

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables bajo el Régimen de Emisor Frecuente, incluyendo la fecha, la moneda, unidad y el monto de la emisión; la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción aplicable y el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará las pautas generales establecidas en el presente, siempre que no contradigan las disposiciones del Régimen Simplificado de Emisor Frecuente ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables. Salvo que se especifique lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones quirografarias presentes y futuras y no subordinadas de la Sociedad, salvo las obligaciones con tratamiento preferencial según la ley aplicable.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Prospecto se registrarán por la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas y colocadas en un todo de conformidad con dicha ley, la Ley de Mercado de Capitales, el texto ordenado de normas de la CNV aprobado por la Resolución General de la CNV N° 622/2013 junto con sus normas complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”), sus modificaciones y reglamentaciones, la Ley General de Sociedades N°19.550, junto con sus modificatorias y complementarias, y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento allí establecidos.

Ni el Prospecto o el Prospecto Resumido cuentan con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Prospecto, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Las calificaciones de riesgo no constituirán -ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase o Serie bajo el Régimen de Emisor Frecuente.

FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), llevó a cabo una Opinión de Segundas Partes (SPO, por sus siglas en inglés) para el Marco de Financiamiento Sostenible de la Emisora en noviembre de 2024, concluyendo que el Marco de Financiamiento Sostenible de la Emisora presenta una Alineación FUERTE a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; *Green Bond Principles*), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; *Social Bond Principles*) y los Lineamientos o Guía de los Bonos Sostenibles (SBG; *Sustainable Bond Guidelines*) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; *International Capital Market Association*). También se encuentra alineado con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; *Green Loan Principles*) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; *Sustainable Loan Principles*) publicados por las asociaciones de préstamos Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; *Loan Market Association*).

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y sus necesidades de capital, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Régimen de Emisor Frecuente involucra un alto grado de riesgo. Todo potencial inversor, deberá leerse cuidadosamente este Prospecto Resumido, el Prospecto y los respectivos Suplementos de Precio, estados financieros de la Emisora y toda documentación asociada a la respectiva emisión, con especial atención a la sección “*Factores de Riesgo*” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Precio de cualquier clase de Obligaciones Negociables podrá describir circunstancias, hechos u otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados. El contenido del presente Prospecto Resumido, del Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes no supe el propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto Resumido, o el Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada, en especial por la Ley de Financiamiento Productivo (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto Resumido y el Prospecto contienen, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente Prospecto Resumido, ni sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que puedan tener las emisiones efectuadas por la Compañía, de conformidad con los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina*” contenidos en el Anexo III, del Título VI, del Capítulo I de las Normas de la CNV.

La Gerencia de la Sociedad manifiesta con carácter de declaración jurada que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que poseen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo ni figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

La fecha de este Prospecto Resumido es 23 de mayo de 2025



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ÍNDICE

CAPÍTULO I -	AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE.....	5
CAPÍTULO II -	INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA	5
CAPÍTULO III -	FACTORES DE RIESGO	5
CAPÍTULO IV -	POLÍTICAS DE LA EMISORA	7
CAPÍTULO V -	INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES	7
CAPÍTULO VI -	ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	7
CAPÍTULO VII -	ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA.....	7
CAPÍTULO VIII -	ANTECEDENTES FINANCIEROS	7
CAPÍTULO IX -	DESTINO DE LOS FONDOS	7
CAPÍTULO X -	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	7
CAPÍTULO XI -	INCORPORACIÓN DE INFORMACIÓN POR REFERENCIA	7
CAPÍTULO XII -	ANEXO I	8



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto Resumido, el Prospecto y en el Suplemento de Precio correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes). **LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DEBERÁ BASARSE EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LA EMISORA Y LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS DOCUMENTOS DE CADA OFERTA. LOS DOCUMENTOS GENERADOS POR LA EMISORA Y MANIFESTACIONES VERTIDAS POR ELLA NO DEBEN CONSIDERARSE COMO ASESORAMIENTO LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, CAMBIARIO, IMPOSITIVO Y/O DE CUALQUIER OTRA INDOLE. CADA POTENCIAL INVERSOR DEBERÁ CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN RELACIÓN CON SU INVERSIÓN EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. INVERTIR EN OBLIGACIONES NEGOCIABLES CONLLEVA ALTOS RIESGOS**

Declaraciones sobre hechos futuros

El Prospecto Resumido y el Prospecto contienen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones, entre otras. Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Prospecto Resumido, o del Prospecto se realizan únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este Prospecto Resumido, o del Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Prospecto Resumido, del Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

Para mayor información revisar cuidadosamente el Capítulo I del Prospecto.

CAPÍTULO II - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo II “*Información sobre la Emisora*” del Prospecto.

CAPÍTULO III - FACTORES DE RIESGO

Invertir en Obligaciones Negociables puede resultar riesgoso. Antes de invertir en las Obligaciones Negociables, Ud. debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación y la información contenida en el presente Prospecto Resumido, el Prospecto antes de realizar cualquier transacción relativa a las Obligaciones Negociables. Los negocios de Plaza Logística, su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones podrían verse seriamente afectados de manera negativa por cualquiera de estos riesgos.

Riesgos relacionados con Argentina

- *La economía y las finanzas públicas argentinas podrían verse adversamente afectadas como consecuencia de la caída en los precios internacionales de los principales productos primarios de exportación de la Argentina.*



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- *La economía argentina es vulnerable a las conmociones externas que podrían ser causadas por importantes dificultades económicas de los principales socios comerciales regionales de la Argentina, particularmente Brasil.*
- *La liquidez, clientes, negocios y resultados de las operaciones de la Compañía podrían verse afectados negativamente en caso de producirse una crisis financiera global o regional o ante condiciones crediticias y de mercado desfavorables.*
- *La inflación podría afectar negativamente a la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística.*
- *Podrían establecerse mayores restricciones al acceso al mercado de cambios en respuesta, entre otras circunstancias, a una salida de capitales o a una devaluación significativa del Peso.*
- *El impacto de las últimas elecciones presidenciales y del congreso en el futuro económico y político de Argentina permanece incierto, como a su vez, los cambios políticos en Argentina y las medidas políticas a adoptarse en el futuro podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades.*
- *La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística. Podría ocurrir que el Gobierno Argentino no logre renegociar su deuda internacional, en particular con el Fondo Monetario Internacional (el “FMI”), afectando su capacidad de obtener financiación y de diagramar y aplicar reformas y políticas que impulsen el crecimiento económico.*
- *Institucional y corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina.*

Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

- *La Compañía posee pasivos financieros y requerimientos de servicio de deuda significativos*
- *El descalce de activos y pasivos en términos de moneda extranjera, podría existir una significativa exposición a la moneda extranjera*

La pérdida de locatarios significativos podría afectar en forma adversa los ingresos operativos de la Compañía y el valor de sus bienes inmuebles

- *La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta*
- *Una parte de la deuda financiera pendiente de la Compañía incluye cláusulas de aceleración, por lo cual podríamos estar obligados a reembolsar la totalidad de nuestra deuda ante la ocurrencia de tales eventos.*
- *El rendimiento de la Compañía depende ampliamente de la contratación y retención de personal.*
- *Un hecho de ciberseguridad, como puede ser un ciberataque, podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo de la Compañía.*
- *Los pactos en el endeudamiento de la Compañía podrían restringir adversamente su flexibilidad financiera y operativa.*
- *Las operaciones de la Compañía podrían provocar riesgos ambientales. Cualquier cambio en las leyes ambientales podría aumentar sus costos operativos.*
- *El negocio de la Sociedad está sujeto a riesgos derivados de desastres naturales, pandemias, accidentes catastróficos.*

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo III “Factores de Riesgo” del Prospecto.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

CAPÍTULO IV - POLÍTICAS DE LA EMISORA

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo IV “*Políticas de la Emisora*” del Prospecto.

CAPÍTULO V - INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo V “*Información sobre Gerentes, Miembros del Órgano de Fiscalización, Asesores y Auditores*” del Prospecto.

CAPÍTULO VI - ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo VI “*Estructura de la Emisora, Socios y Partes Relacionadas*” del Prospecto.

CAPÍTULO VII - ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo VII “*Activos Fijos y Sucursales de la Emisora*” del Prospecto.

CAPÍTULO VIII - ANTECEDENTES FINANCIEROS

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo VIII “*Antecedentes Financieros*” del Prospecto.

CAPÍTULO IX - DESTINO DE LOS FONDOS

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo IX “*Destino de los Fondos*” del Prospecto.

CAPÍTULO X - INFORMACIÓN ADICIONAL

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo X “*Información Adicional*” del Prospecto.

CAPÍTULO XI - INCORPORACIÓN DE INFORMACIÓN POR REFERENCIA

Los documentos concernientes a la Emisora que están referidos en el presente Prospecto, en especial los estados financieros por período intermedio y anuales consolidados se encuentran disponibles en la página web y en oficinas de la Compañía, así como en la Página Web de la CNV. Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo XI “*Incorporación de Información por Referencia*” del Prospecto.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

CAPÍTULO XII - ANEXO I

La información financiera incluida en el Anexo I del Prospecto es preliminar fue elaborada por la Emisora, y no ha sido auditada o revisada por auditores independientes (excepto por aquella información al (I) 31 de diciembre de 2024 que surge de los Estados Financieros anuales, que fueron auditados por auditores independientes, y (II) 31 de marzo de 2025 que surge de los Estados Financieros por período intermedio de tres meses, los cuales fueron objeto de revisión limitada por auditores independientes). La información ha sido incorporada a efectos de dar cumplimiento al Criterio Interpretativo N° 94 de la CNV.

Resumen de información contable y financiera de Plaza Logística S.R.L.

A continuación, se presentan los datos que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y de los Estados Financieros Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2025, 2024 y 2023, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “*Antecedentes Financieros*” del Prospecto de emisor frecuente y junto con los Estados Financieros de la Compañía referidos en el presente y las notas a dichos Estados Financieros.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2025, 2024 Y 2023 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	3 meses		
	al 31-03-2025	al 31-03-2024 (*)	al 31-03-2023 (*)
	(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Ingresos por alquileres	14.350.677	10.819.306	11.420.928
Ingresos por servicios	3.104.443	2.815.347	2.955.035
Costos de servicios	(2.862.537)	(2.383.210)	(2.424.401)
Ganancia bruta	14.592.583	11.251.443	11.951.562
Otros ingresos operativos	64.149	179.575	722.956
Gastos de comercialización	(822.585)	(843.070)	(867.563)
Gastos de administración	(1.392.175)	(1.155.910)	(1.373.098)
Otros gastos operativos	(191.919)	(213.660)	(85.797)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	12.250.053	9.218.378	10.348.060
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	(16.910.392)	(221.325.088)	(11.434.439)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	(826.979)	(91.103)	(1.229.843)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	(382.285)	(4.482.396)	(328.930)
Pérdida neta por revalúo de propiedades de inversión	(18.119.656)	(225.898.587)	(12.993.212)
Pérdida operativa	(5.869.603)	(216.680.209)	(2.645.152)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	10.058.078	61.803.420	19.353.074
Ingresos financieros	745.459	3.246.870	3.367.049
Costos financieros	(7.530.511)	(25.665.302)	(20.572.006)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias	(2.596.577)	(177.295.221)	(497.035)
Impuesto a las ganancias del período	1.460.640	61.719.640	2.054.369
(Pérdida) / ganancia neta del período	(1.135.937)	(115.575.581)	1.557.334

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2025, 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(expresados en miles de pesos)**

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio

	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
	(No auditado)	(*) (Auditado)	(*) (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión – terminadas	441.368.957	452.150.842	646.647.110
Propiedades de inversión - en construcción	28.340.135	23.292.478	80.109.269
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	8.842.242	9.224.527	17.450.810
Activos intangibles	77.362	75.298	77.370
Propiedad, planta y equipo	581.795	579.814	1.051.053
Depósitos en garantía	3.039.329	3.202.866	5.840.700
Créditos fiscales	-	-	72.740
Otros activos	178.770	211.926	508.315
Total Activo No Corriente	482.428.590	488.737.751	751.757.367
Activo Corriente			
Créditos fiscales	50.664	112.014	3.322.182
Otros activos	7.216.762	7.636.089	10.904.912
Créditos por ventas	3.049.881	3.859.754	2.746.285
Depósitos en garantía	340.808	317.806	225.017
Inversiones transitorias	11.431.982	13.426.342	2.128.975
Efectivo	466.891	3.280.257	284.127
Total Activo Corriente	22.556.988	28.632.262	19.611.498
Total Activo	504.985.578	517.370.013	771.368.865
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	238.004.779	238.004.779	238.004.779
Reserva facultativa	166.725.067	166.725.067	11.151.711
Reserva legal	8.775.004	8.775.004	586.932
Otras reservas	533.565	533.565	517.811
Resultados no asignados	(133.079.575)	(131.943.638)	163.761.427
Total Patrimonio Neto	285.589.628	286.725.565	418.653.448
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	67.205.701	90.012.522	98.646.727
Depósitos y anticipos de clientes	3.224.559	3.287.438	5.306.289
Previsión para contingencias	414.894	431.752	701.872
Pasivo por impuesto diferido	68.837.599	74.808.967	152.327.717
Total Pasivo No Corriente	139.682.753	168.540.679	256.982.605
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	32.341.600	19.209.808	47.751.993
Deudas con partes relacionadas	22.733.803	23.281.012	36.675.794
Depósitos y anticipos de clientes	1.659.168	1.799.091	1.858.531



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio

	31-03-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)
Previsión para contingencias	1.919.058	2.059.767	2.742.802
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	4.537.530	3.258.851	4.022.924
Cargas fiscales	14.711.657	10.711.948	391.544
Otros pasivos	683.624	712.038	1.210.616
Remuneraciones y cargas sociales	1.126.757	1.071.254	1.078.608
Total Pasivo Corriente	79.713.197	62.103.769	95.732.812
Total Pasivo	219.395.950	230.644.448	352.715.417
Total Patrimonio Neto y Pasivo	504.985.578	517.370.013	771.368.865

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE MARZO DE 2025, 2024 Y 2023 (expresados en miles de pesos)

	31-03-2025	31-03-2024	31-03-2023
		(*)	(*)
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período	(1.135.937)	(115.575.581)	1.557.334
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	(1.460.640)	(61.719.640)	(2.054.369)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	86.060	157.066	175.412
Deudores incobrables	7.107	5.654	-
Pérdida neta de propiedades de inversión	18.119.656	225.898.587	12.993.212
Ingresos financieros	(745.459)	(3.246.870)	(3.367.049)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(10.058.078)	(61.803.420)	(19.353.074)
Costos financieros	7.530.511	25.665.302	20.572.006
Incremento (recupero) en previsión para contingencias	39.084	129.500	(719.848)
Cargo neto por beneficios a empleados	-	2.872	7.240
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	363.300	(1.755.858)	(1.719.085)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	726.055	2.341.841	1.008.473
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	13.471.659	10.099.453	9.100.252
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netas de inversiones transitorias	1.849.640	(4.564.430)	5.343.530
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(86.245)	(6.662)	(53.961)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(3.860)	-	(3.181)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(10.861.316)	(8.042.407)	(12.916.282)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(9.101.781)	(12.613.499)	(7.629.894)



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Actividades de financiación			
Obtención de préstamos	-	20.796.307	4.852.406
Prepago voluntario de préstamos	-	(13.590.085)	(3.521.082)
Repago de préstamos	(5.377.532)	(1.590.174)	(1.376.124)
(Incremento) disminución de depósito en garantía de préstamos	(5.370)	73.846	20.237
Pagos por arrendamientos	(133.360)	(148.898)	(94.400)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(1.582.148)	(3.055.534)	(1.018.201)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación	(7.098.410)	2.485.462	(1.137.164)
(Disminución) aumento neto del efectivo	(2.728.532)	(28.584)	333.194
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	34.327	10.649	11.621
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(119.161)	(86.154)	(106.953)
Efectivo al 1 de enero	3.280.257	284.127	173.474
Efectivo al 31 de marzo	466.891	180.038	411.336

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

Indicadores Financieros

	31-03-25	31-03-24	31-03-23
		(*)	(*)
Activo corriente/Pasivo corriente	0,28	0,32	0,40
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,30	1,21	1,17
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,96	0,95
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,004)	(0,41)	0,01

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

Otros indicadores

Métricas Operativas	31-03-25	31-12-24	31-12-23
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20	116,20	113,25
Metros cuadrados de depósito alquilable	520.850	517.400	463.700
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	56.469	60.233	57.164
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823	65.823	115.470
Cantidad de localizaciones	7	7	7
Cantidad de clientes	17	18	19

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

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

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de abril de 2025, al 31 de marzo 2025 y al 31 de diciembre de 2024 en miles de pesos:

	30-04-2025	31-03-2025	31-12-2024
Deuda financiera			(*)



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

	30-04-2025		31-03-2025	31-12-2024
No corriente				
Obligaciones negociables públicas	41,319,125	(1)	38.408.601	58.573.917
Obligaciones negociables privadas	29,521,116	(1)	27.097.263	29.496.721
Arrendamientos	1,674,370	(1)	1.699.837	1.941.884
Subtotal deuda financiera no corriente	72,514,611		67.205.701	90.012.522
Corriente				
Obligaciones negociables públicas	27,993,485	(1)	26.983.931	13.545.002
Obligaciones negociables privadas	5,501,094	(1)	4.914.074	5.144.000
Arrendamientos	435,530	(1)	443.595	520.806
Subtotal deuda financiera corriente	33,930,109		32.341.600	19.209.808
Total deuda financiera	106,444,720		99.547.301	109.222.330
Total Patrimonio Neto	285,589,628	(2)	285,589,628	286.725.565
Total capitalización	392,034,348		385.136.929	395.947.895

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

(1) Corresponde a los saldos deuda financiera de la Sociedad al 30 de abril de 2025 calculados en base a información de gestión de la Sociedad, no auditados.

(2) Información al 31 de marzo de 2025, no auditado.

El siguiente cuadro refleja las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad en el marco del Programa Global, expresado en su valor de emisión al 31 de marzo de 2025:

Obligación Negociable	Moneda Emisión	de Total al 31-03-2025
Obligaciones negociables Clase X	USD-L	US\$ 20.000.000
Obligaciones negociables Clase XII	UVA	UVA 13.288.056
Obligaciones negociables Clase XIII	UVA	UVA 5.215.101
Obligaciones negociables Clase XIV	ARS	AR\$ 8.124.834.000
Obligaciones negociables Clase XV	USD	U\$S 9.587.538

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad al 30 de abril de 2025:

	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones Negociables Clase X	-	-	-	-	22,701,27	22,701,227
Obligaciones Negociables Clase XII	-	-	-	19,128,954	-	19,128,954
Obligaciones Negociables Clase XIII	-	-	-	-	7,507,451	7,507,451
Obligaciones Negociables Clase XV	-	-	-	-	11,217,419	11,217,419
Obligaciones Negociables Clase XIV	8,124,834	-	-	-	-	8,124,834



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1,284,146	1,284,146	1,284,146	1,284,148	29,535,369	34,671,955
Intereses a pagar	1,107,316	-	-	-	-	1,107,316
Arrendamientos	122,352	116,649	105,910	90,619	1,674,370	2,109,900
Total de préstamos de la Sociedad	10,638,648	1,400,795	1,390,056	20,503,721	72,635,836	106,569,056
Costos de préstamos diferidos, netos						(124,336)
Total Deuda financiera						106,444,720

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2025:

Tipo de deuda	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones negociables Clase X	-	-	-	-	20.838.562	20.838.562
Obligaciones negociables Clase XII	-	-	-	18.550.126	-	18.550.126
Obligaciones negociables Clase XIII	-	-	-	-	7.280.281	7.280.281
Obligaciones negociables Clase XIV	8.124.834	-	-	-	-	8.124.834
Obligaciones negociables Clase XV	-	-	-	-	10.297.016	10.297.016
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1.178.780	1.178.780	1.178.780	1.178.780	27.111.958	31.827.078
Intereses a pagar	620.759	-	-	-	-	620.759
Arrendamientos	123.152	117.417	111.948	91.078	1.699.837	2.143.432
Total de préstamos de la Sociedad	10.047.525	1.296.197	1.290.728	19.819.984	67.227.654	99.682.088
Costos de préstamos diferidos, netos						(134.787)
Total Deuda financiera						99.547.301

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de deuda	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones negociables Clase X	-	-	-	-	21.739.495	21.739.495



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Obligaciones negociables Clase XI	4.336.732	-	-	-	-	4.336.732
Obligaciones negociables Clase XII	-	-	-	-	18.767.05	18.767.005
Obligaciones negociables Clase XIII	-	-	-	-	7.365.398	7.365.398
Obligaciones negociables Clase XIV	-	8.821.060	-	-	-	8.821.060
Obligaciones negociables Clase XV	-	-	-	-	10.742.196	10.742.196
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1.229.744	1.229.744	1.229.744	1.229.744	29.513.851	34.432.827
Intereses a pagar	695.206	54.307	-	-	-	749.513
Arrendamientos	139.655	133.152	126.954	121.044	1.941.885	2.462.690
Total de préstamos de la Sociedad	6.401.337	10.238.263	1.356.698	1.350.788	90.069.830	109.416.916
Costos de préstamos diferidos, netos						(194.586)
Total Deuda financiera						109.222.330

Valores Negociables con oferta pública en circulación.

El siguiente cuadro muestra los valores negociables con oferta pública en circulación de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 expresados en miles de pesos.

Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos ⁽¹⁾
Clase 10	26-07-23	27-07-26	USD	20.000.000	19.402.758	21.480.000	20.838.562	20.954.501
Clase 12	06-03-24	08-03-26	UVA	13.288.056	13.288.056	18.550.126	18.550.126	18.492.304
Clase 13	07-06-24	07-06-27	UVA	5.215.101	5.215.101	7.280.281	7.280.281	7.243.298
Clase 14	07-06-24	07-06-27	ARS	8.124.834.000	8.124.834	8.124.834	8.124.834	8.285.404
Clase 15	04-12-24	04-06-28	USD	9.587.538	9.587.538	10.297.016	10.297.016	10.417.025
						65.732.257	65.090.819	65.392.532

(1) Incluye intereses devengados, neto de costos diferidos.

Valores Negociables sin oferta pública en circulación

El siguiente cuadro muestra los valores negociables sin oferta pública en circulación de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de marzo de 2025.

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos
Priv. OPIC 1	12-09-2019	15-11-2031	US\$	20.000.000	13.170.732	14.145.366
Priv. OPIC 2	24-10-2020	15-11-2031	US\$	20.000.000	13.170.732	14.145.366
Priv. DFC 3	27-04-2020	15-11-2031	US\$	5.000.000	3.292.687	3.536.346
				45.000.000	29.634.151	31.827.078

Obligaciones negociables privadas con partes relacionadas



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda de emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos
Serie Priv. 1	16-07-2019	04-08-2025	US\$	2.700.000	2.700.000	3.669.235
Serie Priv. 2	16-07-2019	04-08-2025	US\$	3.250.000	3.250.000	4.416.673
Serie Priv. 3	16-07-2019	04-08-2025	US\$	2.050.000	2.050.000	2.865.597
Serie Priv. 4	05-08-2019	04-08-2025	US\$	4.000.000	4.000.000	5.591.409
Serie Priv. 5	28-08-2019	04-08-2025	US\$	2.000.000	2.000.000	2.795.705
Serie Priv. 7	21-01-2021	04-08-2025	US\$	1.349.210	1.349.210	1.590.985
Serie Priv. 8	30-09-2021	04-08-2025	US\$	666.288	666.288	793.727
Serie Priv. 9	05-08-2022	04-08-2025	US\$	797.947	797.947	865.775
Serie Priv. 10	23-11-2022	04-08-2025	US\$	133.517	133.517	144.697
				16.946.962	16.946.962	22.733.803

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo XII “*Anexo I*” del Prospecto.

Los documentos relativos al Prospecto Resumido y al Prospecto podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>) y en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), sección “*Información Financiera*”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables. La Emisora entregará copias de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Ramiro Molina, dirección de e-mail ir@plazalogistica.com.ar, teléfono +54 11 5236 1010.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado



EMISORA

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.A.
Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

ASESORES LEGALES

Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados
Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de mayo de 2025

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado