



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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA.....	3
1. CONTEXTO DEL MERCADO.....	3
2. PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL EJERCICIO 2024.....	4
3. RESULTADO ECONÓMICO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.....	6
4. SUSTENTABILIDAD.....	15
5. GOBIERNO SOCIETARIO.....	16
6. OTROS.....	16
ANEXO I - INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO.....	18
ESTADOS FINANCIEROS, INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE Y DE LA COMISION FISCALIZADORA.....	37
RESEÑA INFORMATIVA.....	122

MEMORIA

Información no cubierta por el informe del auditor

1. Contexto del mercado

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

De acuerdo al informe "Marketbeat de Industrias S2 2024" confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en enero de 2025, el mercado inmobiliario logístico sigue experimentando una vacancia muy reducida, inferior al 5%, debido a la elevada demanda de espacios premium. Durante el último semestre, la absorción neta alcanzó 42.850 metros cuadrados, lo que sigue ejerciendo presión sobre una oferta aun limitada. En 2024 se absorbió la misma cantidad de metros cuadrados que se construyeron en 2023; lo que refuerza la necesidad de ampliar el inventario disponible.

Este fenómeno refleja el déficit de inversión en el desarrollo de nuevos espacios clase A, ya que este año se incorporaron pocos metros al stock de Buenos Aires, en un contexto marcado por la crisis económica y aumento de los costos de la construcción. Los submercados de Triángulo de San Eduardo y Zona Sur han mostrado un buen desempeño en 2024 y se espera que continúe la incorporación de metros cuadrados en zonas de última milla.

Con relación a los precios, se observa una tendencia a la baja, a pesar de la vacancia restringida. Este comportamiento podría estar relacionado con la presión de los márgenes operativos de los inquilinos, quienes ante la crisis, han enfrentado dificultades para absorber costos elevados en un entorno económico desafiante, lo que probablemente los ha llevado a negociar condiciones más favorables.

El aumento de los costos de construcción podría seguir presionando la oferta y la incorporación de nuevos metros cuadrados al mercado, a pesar de la fuerte demanda. Por otro lado, la estabilización económica podría transformar las estrategias: mientras que en un contexto de alta inflación acumular stock era una oportunidad, en la situación actual podría convertirse en un riesgo.

Finalmente, respecto al desarrollo de nuevos espacios, el mercado enfrenta la urgente necesidad de nuevos proyectos que alivien la presión sobre la vacancia, llevándola a niveles más saludables, entre el 7 % y el 9 %. Para el 2025, se espera un mayor desarrollo del submercado Ruta 9 y en el primer anillo de la zona sur, con proyectos orientados a complementar las entregas de última milla hacia la ciudad. También se prevé que continúe el interés por metros cuadrados dentro de la ciudad de Buenos Aires, considerados de alta demanda y valor estratégico, que puedan ser habilitados para usos específicos.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Como conclusión, el mercado inmobiliario logístico podría encontrarse en un punto de inflexión debido al nuevo contexto económico. Las oportunidades y desafíos que enfrenta el sector exigen soluciones innovadoras y un enfoque integral en el desarrollo de nueva infraestructura. Con recuperación económica acompañada de medidas acertadas en inversión, podrían generarse las condiciones necesarias para un crecimiento sostenido en 2025.

ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	TASO DE VACANCIA (%)	RESERVA META ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ALQUILER (USD BNA/m ² -MES)
- Triángulo de San Eduardo	1.142.418	36	16.800	1,5%	54.443	8.000	89.000	5,9
- Ruta 8 (Pilar)	326.801	10	0	-	-	50.000	159.737	-
- Ruta 9 (Eschohar-Campesina-Záratea)	337.547	15	65.000	18,2%	4.974	15.000	-	7,09
ZONA NORTE	1.800.766	61	76.300	4,3%	57.269	73.000	248.737	7,46
ZONA SUR	812.360	26	34.088	4,2%	72.892	-	121.250	8,58
ZONA OESTE	184.000	5	6.300	3,4%	26.940	45.000	-	7,00
TOTAL	2.797.126	92	116.688	4,2%	157.101	118.000	369.987	7,31

2. Principales acontecimientos del 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 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, Tecnicipis, 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 Memoria). 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.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

- 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. 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 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.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

- 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.

3. Resultado económico financiero al 31 de diciembre de 2024

Estructura patrimonial comparativa con ejercicios anteriores (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 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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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 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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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 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.

Estructura de resultados comparativa con ejercicios anteriores (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.

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%).

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

La pérdida neta por resultados financieros del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con el ejercicio anterior disminuyó 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.

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.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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.

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.

Estructura del flujo de efectivo comparativa con ejercicios anteriores (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).

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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 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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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 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.

Datos estadísticos:

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.

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)

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 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.

4. Sustentabilidad

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

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

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

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

Ambiental

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

Asimismo, la Sociedad adopta el estándar NFPA (National Fire Protection Association) en todos sus Parques.

En lo que refiere al estándar EDGE, la totalidad de los Parques Logísticos operativos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo al mencionado estándar. En los Parques Pacheco, Tortugas y Ciudad, ciertos depósitos obtuvieron en el proceso de certificación la categoría de EDGE Advanced, por superar el 40% de ahorro en consumo de energía eléctrica. Los nuevos desarrollos en proceso de construcción, se encuentran registrados y en proceso de certificación.

En lo que refiere al estándar LEED, el primer depósito de Parque Tortugas obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la Sociedad obtuvo en 2024 las certificaciones LEED para el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y el primer depósito del Parque Ciudad. El segundo depósito del Parque Tortugas se encuentra en proceso de certificación en el mencionado estándar, y se prevé obtenerla en el transcurso del año 2025.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia ambiental, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental.

Marco de Financiamiento Sostenible

La Sociedad continúa fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible y en 2024 publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el "Marco"), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. En 2024, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 15, la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad.

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

Social

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia social, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de Calidad e ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional y adopta la certificación Great Place to Work.

En lo que refiere al vínculo con las comunidades locales cercanas a sus Parques, la Sociedad implementa iniciativas con foco en educación e inclusión social para jóvenes en situación de vulnerabilidad socioeconómica, a través de la articulación con organizaciones sociales locales a los Parques en los que la Sociedad opera.

5. Gobierno societario:

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

6. Otros

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

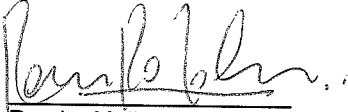
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	3.562	2.334
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) (Anexo C)	21.443.495	33.781.057
Otros pasivos (Anexo C)	652.276	1.112.731
Total	<u>22.099.333</u>	<u>34.896.122</u>
	Por el ejercicio finalizado el	
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(1.823.579)	(1.911.209)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(13.192)	(14.170)
	<u>(1.836.771)</u>	<u>(1.925.379)</u>

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires 10 de marzo de 2025

Por la **Gerencia**



Ramiro Molina

Gerente Representante

ANEXO I – Informe sobre el Código de Gobierno Societario

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

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

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

A. LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

Con relación a sus Socios de Negocios, la Compañía desarrolla e implementa un proceso de *Due Diligence* para sus proveedores más significativos y solicita su conformidad expresa con el Código de Conducta de Socios de Negocios, documento en el que la Compañía explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de sus proveedores en relación con lo que considera los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas. En relación con sus Clientes, la Compañía implementa un proceso de *Due Diligence* a sus Clientes, en el marco del cual se consideran lineamientos anticorrupción en la suscripción de los Acuerdos y la conformidad en relación a buenas prácticas corporativas. En el año 2024, en todos nuevos contratos suscriptos con Clientes, se han incluido las cláusulas de anticorrupción de la Compañía.

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

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

² <https://plazalogistica.com.ar/>

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

La Compañía ha avanzado en integrar la gestión de la sustentabilidad en su modelo de negocio y en 2024 publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el "Marco"), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. Asimismo, en 2024, la Compañía emitió la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad.

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

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Compañía implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (*Environmental, Social and Governance*). La Calificación ESG, emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la evaluación de la gestión del año 2023, la segunda calificación más alta (ESG2)⁴ de la escala de FIX SCR.

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

Grado de cumplimiento: Total

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

⁴ <https://plazalogistica.com.ar/inversores#obligaciones-negociables>

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

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total

El Directorio define roles y responsabilidades para el correcto desarrollo de las actividades asociadas al negocio y sus integrantes ejercen su función promoviendo los objetivos del negocio, teniendo en especial consideración los conocimientos, la experiencia y las condiciones de integridad personal y reputación de los integrantes del Directorio de la Compañía.

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Los Directores de la Compañía celebran de forma periódica reuniones de actualización relativa al estado de los negocios de la Compañía, donde se resuelven las decisiones a adoptar en el corto, mediano y largo plazo, en base a información especialmente preparada a tales fines por los Directores Ejecutivos y la gerencia de primera línea. Asimismo, las decisiones estratégicas, así como los actos jurídicos materiales en la marcha de los negocios de la Compañía son tratados y resueltos por el Directorio, contando para ello con información previamente preparada por la Gerencia. Las reuniones de Directorio cuentan con la asistencia de la totalidad de sus miembros (salvo algún caso de ausencia ocasional debidamente justificada), así como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora. El estatuto de la Compañía; y la Ley General de Sociedades, gobiernan y regulan el funcionamiento del Directorio. Durante 2024, la Compañía ha desarrollado un Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Gerencia (el "Reglamento"), el cual se formalizó a la fecha de publicación de este documento. En el Reglamento se incluyen los lineamientos principales referidos a las facultados de la Gerencia, derechos y deberes de los Gerentes y demás aspectos referidos al funcionamiento y uso de información de la Compañía.

B. LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

En 2024, los miembros del Directorio han participado de una capacitación sobre el tema Ciberseguridad, dictada por un tercero experto en la materia⁵.

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

⁵ Información que se incluyó en el Código de Gobierno Societario correspondiente a los Estados Financieros al 31 diciembre 2023.

C. COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

D. REMUNERACIÓN

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

E. AMBIENTE DE CONTROL

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

⁶ ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad

⁷ ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental

⁸ ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional

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

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

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

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

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son

independientes y altamente capacitados.

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

F. ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

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

Con el objetivo de promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos por la Compañía, y garantizar la consolidación de una cultura corporativa con base en la ética, la Compañía pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa a la Compañía y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. La Compañía manifiesta en su Código de Ética la adopción de su compromiso de no represalia y ha publicado en el año 2021 su Política de No Represalia, en la cual se describe con más detalles la posición de la Compañía en relación a este aspecto. La Compañía considera que la Línea Ética es una herramienta fundamental en la promoción de una cultura ética y transparente, y, por lo tanto, incluye en su página web, en el Código de Ética y en el Código de Conducta de Socios de Negocios, un apartado con acceso directo a los Canales de Denuncia. Asimismo, genera una serie de procedimientos en los que se detalla el funcionamiento de los Canales de Denuncias, los lineamientos principales que guían la investigación de los reportes recibidos y el proceso de decisión correspondiente a la implementación de sanciones en los casos que corresponda. Estos procedimientos se comunican a todos los colaboradores de la Compañía y se encuentran a disposición, en sus versiones vigentes, en el portal interno que la Compañía utiliza.

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

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

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

Asimismo, la Compañía cuenta con una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción, en la cual se analizan los riesgos a los que se encuentran expuestas cada una de las áreas del negocio. El análisis involucra la evaluación de riesgo inherente y residual y la correspondiente identificación de los controles mitigantes. La Matriz se revisa en el marco del proceso de Revisión por la Dirección del Sistema de Gestión Integrado (SGI).

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

G. PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

PRINCIPIOS

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

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

En lo que respecta a la divulgación de la información no financiera, la Compañía publica en su sitio web los Reportes de Sustentabilidad, los que realiza con periodicidad anual y de acuerdo con los estándares GRI y SASB.

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

¹² <https://plazalogistica.com.ar/>

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

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

Por último, la Compañía ha publicado en el año 2024 su tercer Reporte de Sustentabilidad para el período 2023, el cual fue desarrollado de acuerdo con los lineamientos del *Global Reporting Initiative (GRI) Standard* y *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*. El Reporte de Sustentabilidad es una herramienta que permite rendir cuentas sobre la gestión de la sustentabilidad. La Compañía publica el Reporte de Sustentabilidad en su sitio web¹⁴ y a la fecha de elaboración del presente Código de Gobierno Societario, se encuentra trabajando en el Reporte correspondiente a la gestión del ejercicio anual 2024.

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

Grado de cumplimiento: Total

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

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

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

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

Grado de cumplimiento: Total.

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

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

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

Grado de cumplimiento: Parcial

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

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

Por la **Gerencia**



Ramiro Molina
Gerente Representante

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, juntamente con el Informe de los Auditores Independientes e Informe de la Comisión Fiscalizadora



Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A.
25 de mayo 487 - C1002ABI
Buenos Aires - Argentina

Tel: +54 11 4318 1600
Fax: +54 11 4510 2220
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA 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 la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PLAZA LOGISTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados financieros, que incluyen información sobre políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

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

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

Descripción de la cuestión clave

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad reporta \$ 416.464 millones en propiedades de inversión terminadas, medidas a su valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan aproximadamente el 87% del total de su activo a dicha fecha. Asimismo, el revalúo de esas propiedades en el ejercicio 2024 arrojó una pérdida por revalúo neto del efecto de la inflación de \$ 255.815 millones incluida en el estado del resultado integral.

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

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

Cómo fue tratada la cuestión clave en nuestra auditoría

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

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



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

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

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

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

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

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros

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

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

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

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



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

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

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

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

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





Building a better working world

II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- (a) En nuestra opinión, los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- (b) Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances, y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- (c) Al 31 de diciembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 46.017.877, no siendo exigible a esa fecha.
- (d) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 81% del total facturado a la Sociedad por todo concepto, el 87% del total de servicios de auditoría facturados a la Sociedad y controladora y el 72% del total facturado a la Sociedad y controladora por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de marzo de 2025

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


JAVIER E. LEONE
Socio

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



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

Buenos Aires 10/03/2025 01 OT 34 Legalización: N° 116951

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2 inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 10/03/2025 referida a BALANCE de fecha 31/12/2024 perteneciente a PLAZA LOGISTICA S.R.L. - 30-65594238-2 para ser presentada ante y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. LEONE JAVIER EMILIO - 20-25646412-9 tiene registrada en la matrícula CP T° 0312 F° 49 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. N° 34/2024; no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que la firma en carácter de socio de PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOC Soc 2 F° 13

Nº 1 0010093

180 LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES. 0114

MABEL FUENTES
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES



INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

De nuestra consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 62 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. —por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013) (las “Normas CNV”), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la “Sociedad”) remite a sus socios un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los estados financieros de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 (los “Estados Financieros”).

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS:


- (i) *Estados del Resultado Integral correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2023;*
- (ii) *Estados de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2023;*
- (iii) *Estados de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2023;*
- (iv) *Estados de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 expresado en forma comparativa con el finalizado el 31 de diciembre de 2023; y*
- (v) *Notas y Anexos a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 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.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros, la cual estuvo a cargo de Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.A., quien emitió su informe el día 10 de marzo de 2025, que contiene su opinión en relación a los Estados Financieros y no incluye salvedades al respecto.

Dicho trabajo fue realizado, según nuestro leal saber y entender, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina. Tales normas requieren que el auditor cumpla con ciertos requisitos éticos y que planifique el trabajo de auditoría, la evaluación de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. Una auditoría consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar



indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. Incluye además la realización de exámenes sobre bases selectivas de los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los Estados Financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los Estados Financieros tomados en su conjunto.

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

III. CONCLUSIÓN:

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

(i) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024;

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

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

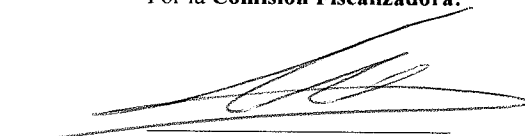
(iv) incluyen todos los hechos y circunstancias significativas que son de nuestro conocimiento; y

(v) no merecen objeciones de esta Comisión Fiscalizadora.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2025

Por la **Comisión Fiscalizadora:**


Pablo Murray

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

**EJERCICIO ECONÓMICO N° 33 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2024: 99,63%.

**COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE 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 suscrito, 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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2024	31-12-2023
Ingresos por alquileres	3	46.706.382	38.367.045
Ingresos por servicios	3	10.586.571	8.830.365
Costos de servicios	B	(9.418.561)	(7.910.792)
Ganancia bruta		47.874.392	39.286.618
Otros ingresos operativos	4	584.235	211.696
Gastos de comercialización	B	(3.040.801)	(2.670.768)
Gastos de administración	B	(5.679.906)	(5.253.243)
Otros gastos operativos	5	(1.363.704)	(2.531.384)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		38.374.216	29.042.919
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(255.814.565)	172.926.803
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(3.524.823)	40.227.029
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(5.480.951)	6.514.304
(Pérdida) ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión		(264.820.339)	219.668.136
(Pérdida) ganancia operativa		(226.446.123)	248.711.055
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		96.949.542	116.826.259
Ingresos financieros	6	5.813.754	11.600.580
Costos financieros	7	(58.287.659)	(160.139.595)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias		(181.970.486)	216.998.299
Impuesto a las ganancias del ejercicio	8	60.440.863	(66.162.186)
(Pérdida) ganancia neta del ejercicio		(121.529.623)	150.836.113

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


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


RAMIRO MOLINA
Gerente


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

		31-12-2024	31-12-2023
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	416.463.600	595.608.718
Propiedades de inversión - en construcción	10	21.454.055	73.786.426
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	8.496.456	16.073.457
Activos intangibles	11	69.355	71.263
Propiedad, planta y equipo	A	534.050	968.096
Depósitos en garantía	13.3.1.2	2.950.071	5.379.707
Créditos fiscales	12	-	66.999
Otros activos	14	195.196	468.189
Total Activo No Corriente		<u>450.162.783</u>	<u>692.422.855</u>
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	103.172	3.059.970
Otros activos	14	7.033.390	10.044.212
Créditos por ventas	13.1	3.555.114	2.529.527
Depósito en garantía	13.3.1.2	292.723	207.257
Inversiones transitorias	15.1	12.366.632	1.960.940
Efectivo y equivalentes	17	3.021.354	261.702
Total Activo Corriente		<u>26.372.385</u>	<u>18.063.608</u>
Total Activo		<u>476.535.168</u>	<u>710.486.463</u>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		218.854.103	218.854.103
Reserva facultativa		153.565.831	10.271.524
Reserva legal		8.082.413	540.607
Otras reservas	18	491.450	476.940
Resultados no asignados		(121.529.623)	150.836.113
Total Patrimonio Neto		<u>264.094.962</u>	<u>385.610.075</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.3	82.908.038	90.860.764
Depósitos y anticipos de clientes	9	3.027.968	4.887.476
Previsión para contingencias	D	397.675	646.475
Pasivo por impuesto diferido	8	68.904.464	140.304.835
Total Pasivo No Corriente		<u>155.238.145</u>	<u>236.699.550</u>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.3	17.693.621	43.983.036
Deudas con partes relacionadas	20.1	21.443.495	33.781.057
Depósitos y anticipos de clientes	9	1.657.094	1.711.841
Previsión para contingencias	D	1.897.194	2.526.319
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.4	3.001.638	3.705.404
Cargas fiscales	16	9.866.478	360.640
Otros pasivos	13.2	655.838	1.115.065
Remuneraciones y cargas sociales	18	986.703	993.476
Total Pasivo Corriente		<u>57.202.061</u>	<u>88.176.838</u>
Total Pasivo		<u>212.440.206</u>	<u>324.876.388</u>
Total Patrimonio Neto y Pasivo		<u>476.535.168</u>	<u>710.486.463</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


JAVIER 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.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)


	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4.630.788	218.854.103	-	-	3.098.919	10.812.131	237.395.941
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	150.836.113	150.836.113
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	150.836.113	150.836.113
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	10.271.524	540.607	-	(10.812.131)	-
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	(2.621.979)	-	(2.621.979)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4.630.788	218.854.103	10.271.524	540.607	476.940	150.836.113	385.610.075

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4.630.788	218.854.103	10.271.524	540.607	476.940	150.836.113	385.610.075
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(121.529.623)	(121.529.623)
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	(121.529.623)	(121.529.623)
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	143.294.307	7.541.806	-	(150.836.113)	14.510
Reserva por compensación a empleados (Nota 18)	-	-	-	-	14.510	-	14.510
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4.630.788	218.854.103	153.565.831	8.082.413	491.450	(121.529.623)	264.094.962

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


JAVIER 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 FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	Por el ejercicio finalizado el	
		31-12-2024	31-12-2023
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del ejercicio		(121.529.623)	150.836.113
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(60.440.863)	66.162.186
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	512.351	638.261
Deudores incobrables	B	27.269	28.401
(Pérdida) ganancia neta de propiedades de inversión		264.820.339	(219.668.136)
Ingresos financieros	6	(5.813.754)	(11.600.580)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(96.949.542)	(116.826.259)
Costos financieros	7	58.287.659	160.139.595
Incremento en provisión para contingencias	D	925.517	2.238.153
Cargo (recupero) neto por beneficios a empleados	18	9.600	(1.406.488)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		735.870	(7.878.034)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		1.871.173	9.139.312
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		42.455.996	31.802.524
Actividades de inversión			
(Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias		(10.093.762)	16.478.043
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(67.234)	(192.172)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	A	48	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(9.211)	(9.172)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(26.613.256)	(59.019.186)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		(36.783.415)	(42.742.487)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		45.465.023	51.641.963
Prepago voluntario de préstamos		(28.115.280)	(6.547.626)
Repago de préstamos		(10.605.248)	(24.652.618)
Disminución de depósito en garantía de préstamos		32.250	41.865
Pagos por arrendamientos		(361.519)	(297.011)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(9.223.151)	(8.805.422)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación		(2.807.925)	11.381.151
Aumento neto del efectivo		2.864.656	441.188
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		83.815	156.787
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(188.819)	(496.054)
Efectivo al 1 de enero		261.702	159.781
Efectivo al 31 de diciembre		3.021.354	261.702

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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 401.400 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 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 30.829.676 (dicho monto se reduce a 9.386.181 si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas que se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo mercado de capitales y bancos comerciales.

Contexto económico y mercado cambiario

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

El gobierno nacional ha implementado medidas para lograr el equilibrio fiscal, adoptando una política de emisión monetaria cero para el sector público, y una reducción de distintos gastos y subsidios. Estas medidas permitieron en un corto período de gestión, alcanzar un superávit primario y financiero respecto del Producto Bruto Interno (PBI), e iniciar un proceso de desaceleración de la inflación. De acuerdo con los indicadores publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) la inflación minorista en diciembre de 2024 fue del 2,70%, lo que contrasta significativamente con el 117,76 % acumulado del ejercicio 2024.


Restricciones de acceso al Mercado Libre de Cambios

El bajo nivel de reservas en el BCRA ha llevado al Gobierno Nacional a implementar un control de cambios muy restrictivo para la compra de divisas en el Mercado Libre de Cambios (el "MLC"). Sin embargo, desde la asunción de Javier Milei como presidente de la República Argentina, se ha iniciado un paulatino proceso de eliminación de estas restricciones. Algunas de las recientes medidas relacionadas con el acceso al MLC incluyen:

- a) Se mantiene la obligación de presentar una declaración jurada en la que se acredite que la totalidad de las tenencias de moneda extranjera en el país se encuentra depositada en cuentas bancarias y que no se poseen activos externos líquidos disponibles o CEDEARs por un valor superior a USD 100.000, con ciertas excepciones. Serán considerados activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.).
- b) Se mantiene, como condición de acceso al MLC, la declaración jurada de quien solicita el acceso respecto a no haber realizado y no realizar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, ciertas operaciones con títulos valores y otros activos en los 90 días anteriores y en los 90 días posteriores a la fecha en la que se solicita acceso al MLC, independientemente de que hayan sido emitidos con legislación argentina o extranjera, según lo dispuesto por la Comunicación "A" 8108 del 19 de septiembre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

- d) Mediante la Comunicación "A" 7953 del 26 de enero de 2024, el BCRA permitió, con ciertos condicionamientos, que los clientes puedan acceder al MLC para suscribir Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre ("BOPREAL") por hasta el monto de deudas por importación de servicios prestados o devengados hasta el 13 de diciembre de 2023 en la medida que se cumplan ciertos requisitos previstos en el Texto Ordenado de las Normas de Exterior y Cambios del BCRA. Adicionalmente, no se considerarán dentro de las restricciones de declaración jurada las operaciones de venta o transferencia de BOPREAL en el exterior bajo ciertas condiciones.
- e) Mediante la Comunicación "A" 7999 del 30 de abril de 2024, el BCRA autorizó la suscripción de BOPREAL para el pago de dividendos a accionistas no residentes y el acceso al MLC para abonarlos mediante canjes con fondos provenientes de BOPREAL.
- f) Mediante la Comunicación "A" 8031 del 30 de mayo de 2024, el BCRA autorizó el acceso al MLC para atender servicios de capital e intereses de pagarés con oferta pública emitidos bajo la Res. Gral. CNV 1003/2004, en la medida que dichos títulos hayan sido previamente liquidados en el MLC.
- g) Se mantienen las regulaciones de 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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

- h) Mediante la Comunicación "A" 8059 del 4 de julio de 2024, el BCRA autorizó, en ciertos supuestos, el acceso al MLC para 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 MLC, 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 MLC, o (ii) nuevos aportes de inversión directa de no residentes.
- i) Mediante la Comunicación "A" 8085 del 8 de agosto de 2024, a partir del 14 de agosto de 2024 el BCRA elevó el monto diario que requiere 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" a USD 100.000.
- j) Mediante la Comunicación "A" 8129 del 7 de noviembre de 2024, el BCRA estableció lo siguiente:
- (i) Que las entidades también podrán dar acceso al MLC a los residentes que deban realizar pagos de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior (punto 3.5. del texto ordenado de las normas sobre "Exterior y Cambios") o pagos de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera, pagarés con oferta pública denominados en moneda extranjera y obligaciones en moneda extranjera entre residentes (punto 3.6. del texto ordenado de las normas sobre "Exterior y Cambios"), para la compra de moneda extranjera con anterioridad al plazo admitido por la normativa en las siguientes condiciones: (a) los fondos adquiridos sean depositados en cuentas en moneda extranjera de su titularidad abiertas en entidades financieras locales; (b) el acceso se realice dentro de los 60 días corridos previos a la fecha del vencimiento del pago a realizar; (c) el acceso se realice por un monto diario que no supere el 10% del monto que se cancelará al vencimiento; y (d) la entidad interviniente haya verificado que el endeudamiento, cuyo servicio será cancelado con estos fondos, cumple con la normativa cambiaria vigente por la que se admite dicho acceso; y
- (ii) Que, como condición adicional para acceder al mercado de cambios en el marco de lo dispuesto en el punto 3.5. del texto ordenado sobre "Exterior y Cambios", los pagos de capital de títulos emitidos a partir del 8 de noviembre de 2024 solo podrán realizarse tras 365 días contados desde su emisión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

- k) El 19 de diciembre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8161, mediante la cual estableció que las disposiciones restantes de los puntos 3.3.3. y 3.5.6. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios, relacionadas con el acceso al mercado de cambios, seguirán vigentes sin modificaciones expresas. En consecuencia, se extiende de manera indefinida la necesidad de contar con la autorización previa del BCRA para acceder al mercado de cambios con el fin de pagar el capital e intereses de deudas comerciales y financieras con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor, con ciertas flexibilizaciones conforme lo establece la normativa vigente. Adicionalmente, esta comunicación autorizó el acceso al MLC para pagar a su vencimiento intereses compensatorios que se devenguen a partir del 1° de enero de 2025 sobre el valor original remanente de deudas con contrapartes vinculadas del exterior. Los intereses adeudados al 31 de diciembre de 2024 o los intereses punitivos u otros equivalentes que se devenguen desde el 1° de enero de 2025 continuarán alcanzados por el requisito de conformidad previa del BCRA.

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

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

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación


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

Los presentes estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 10 de marzo de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

En la preparación de estos estados financieros, 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 presente Nota.

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

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de diciembre de 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 117,76% y 211,41% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2024 y 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.
- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del período por el que se informa.

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

- (i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
- (a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
- (b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

(d) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del período, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.2. Resumen de políticas contables significativas

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

2.2.1 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

2.2.2 Reconocimiento de ingresos

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

Ingresos por arrendamiento

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

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

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

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos por servicio y gastos recuperables de arrendatarios


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

2.2.3 Impuestos

Impuesto a las ganancias

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

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

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

Impuesto a las ganancias diferido

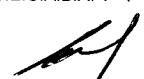
El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

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

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


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

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

- i) Cuando el impuesto al valor agregado, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- ii) Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

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

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

2.2.4 Activos intangibles

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


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

2.2.5 Propiedad, planta y equipo

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

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

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


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


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

2.2.6 Costos de préstamos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

2.2.7 Propiedades de inversión

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

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

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

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

2.2.8 Instrumentos financieros. Presentación, reconocimiento y medición

2.2.8.1 Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

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


Activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados


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


Préstamos y cuentas por cobrar

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

Baja de un activo

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

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

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

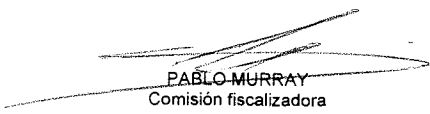
El activo transferido y el pasivo relacionado son contabilizados de manera tal de reflejar los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad.


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

Deterioro del valor de activos financieros

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

2.2.8.2 Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

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

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

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

Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Préstamos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

Instrumentos de deuda

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

Baja


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


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

2.2.8.3 Compensación de instrumentos financieros

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

2.2.8.4 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

2.2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

2.2.10 Efectivo y equivalentes

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

2.2.11 Previsión para contingencias

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

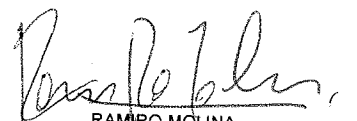
2.2.12 Arrendamientos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

La Sociedad como arrendataria

La NIIF 16 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.

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

La Sociedad como arrendador

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos bajo uno o más contratos de concesión) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar) y Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría), todos ellos en Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2030. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres a seis meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

2.2.13 Distribuciones de utilidades

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

2.2.14 Pagos basados en acciones

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


Transacciones liquidadas con instrumentos de patrimonio


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

Transacciones liquidadas con efectivo

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

2.2.15 Medición de valor razonable

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


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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

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

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

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


2.3. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

Juicios

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

Arrendamientos operativos. La Sociedad como arrendador

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

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

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

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

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

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

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


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


Estimaciones y supuestos

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

Revaluación de propiedades de inversión

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

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

Pagos basados en acciones

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


2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

Las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones a las normas actuales se encuentran vigentes para ejercicios con inicio el 1 de enero de 2024. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma y las modificaciones se describen a continuación.

- **NIIF 16 Arrendamientos: reconocimiento del pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.** La modificación especifica los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para cuantificar el pasivo por arrendamiento que surge en la venta y arrendamiento posterior con el objetivo de que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

- **NIC 1 Presentación de estados financieros: clasificación de deudas como corrientes o no corrientes.** Las modificaciones de la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran:
 - Qué se entiende por derecho a diferir el pago
 - Que el derecho a diferir debe existir al final del período de reporte
 - Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho a diferir
 - Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de capital, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación

Adicionalmente, una entidad está obligada a revelar cuándo un pasivo derivado de un acuerdo de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir el pago depende del cumplimiento de convenios futuros dentro de los doce meses. Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en la Sociedad.


- **NIC 7 Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros: acuerdos de financiación de proveedores.** Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requieren revelaciones adicionales de dichos acuerdos. Los requisitos de revelación en las enmiendas están destinados a ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores en los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad. Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en la Sociedad.

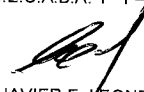
2.5. Normas emitidas pero aún no vigentes

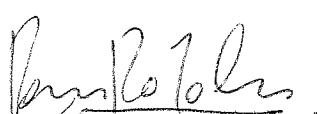
A continuación, se detallan las normas emitidas pero no vigentes aún, hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad, que no resultan de aplicación obligatoria ni han sido adoptadas anticipadamente en el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024.

- **NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Ausencia de Convertibilidad.** En agosto de 2023, el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) emitió enmiendas a la NIC 21 para especificar cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio al contado cuando hay deficiencias en la convertibilidad. Las enmiendas también requieren la revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender cómo la ausencia de convertibilidad de una moneda en otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la Sociedad. La fecha de aplicación de la modificación se fijó para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

- **NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros.** El 9 de abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18 *Presentación e información a revelar en los estados financieros* que reemplaza a la NIC 1 *Presentación de estados financieros*. La NIIF 18 introduce nuevos requerimientos para la presentación de los estados financieros los cuales implican la Inclusión obligatoria de totales y subtotales en el estado de resultados. Además, la NIIF 18 exige que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos en el estado de resultados dentro de una de las cinco categorías: actividades de operación, inversión, financiación, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas. Las primeras tres categorías son nuevas.

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

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


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

La Sociedad está analizando todos los impactos que las enmiendas tendrán en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

- **NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar.** En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, que permite a las entidades elegibles optar por aplicar sus requisitos de revelación reducidos mientras siguen aplicando los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas contables NIIF. Para ser elegible, al final del período de reporte, una entidad debe ser una subsidiaria según se define en la NIIF 10, no debe tratarse de una compañía pública y debe tener una controlante (última o intermedia) que prepare estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplan con las normas contables NIIF. La NIIF 19 es de aplicación voluntaria, no mandatoria para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027, admitiéndose su aplicación anticipada. Como la Sociedad emite obligaciones negociables bajo la órbita de la CNV (con lo cual se considera una compañía pública), no es elegible para optar por la aplicación de la IFRS 19.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Ingresos por alquileres	46.706.382	38.367.045
Ingresos por servicios	10.586.571	8.830.365
Total ingresos por alquileres y servicios	57.292.953	47.197.410

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Servicios administrativos, netos de costos	416.458	2.864
Multas y compensaciones comerciales	163.780	198.963
Recupero de previsión para deudores incobrables (Anexo D)	3.997	9.869
Total otros ingresos operativos	584.235	211.696

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS


	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Contingencias (Anexo D)	925.517	2.238.153
Remuneraciones y cargas sociales	253.015	196.128
Consultoría y honorarios profesionales	103.082	50.349
Otros impuestos	937	5.455
Intereses	392	2.757
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	48	-
Diversos	80.713	38.542
Total otros gastos operativos	1.363.704	2.531.384

6. INGRESOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	2.817.461	10.136.346
Resultado por operaciones de ON propias	1.593.772	-
Resultado por tenencia de FCI	1.058.873	863.401
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	182.093	-
Intereses ganados	161.555	600.833
Total ingresos financieros	5.813.754	11.600.580

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

7. COSTOS FINANCIEROS

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	27.995.527	27.460.042
Diferencia de cambio, neta	18.224.086	113.317.544
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	9.843.030	11.987.193
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	1.823.579	1.911.209
Otros impuestos	135.818	37.665
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	128.876	69.064
Honorarios profesionales	62.301	76.039
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	-	5.221.512
Diversos	74.442	59.327
Total costos financieros	58.287.659	160.139.595

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

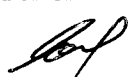
	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Cargo por impuesto a las ganancias corriente	(10.959.508)	-
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	71.400.371	(66.162.186)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	60.440.863	(66.162.186)

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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente, es la siguiente:

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Resultado antes de Impuestos	(181.970.486)	216.998.299
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%
Impuesto a las ganancias	63.689.670	(75.949.405)
(Gastos) ganancias netas no deducibles/gravables impositivamente	(3.248.807)	9.787.219
Ganancia (cargo) por impuesto a las ganancias del ejercicio	60.440.863	(66.162.186)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y la ganancia (cargo) para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		Ganancia (cargo) a resultados ganancia / (pérdida) del ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
Activo por impuesto diferido				
Otros gastos diferidos	1.518.053	1.533.431	(15.378)	656.955
Valor actual de instrumentos financieros	148.436	1.387.939	(1.239.503)	4.321
Quebrantos impositivos	171.015	18.592.372	(18.421.357)	4.011.041
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	(171.015)	(222.870)	51.855	2.267.631
Diversos	487.876	1.057.863	(569.987)	1.057.537
Subtotal	2.154.365	22.348.735	(20.194.370)	7.997.485
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(69.706.007)	(160.037.417)	90.331.410	(79.436.066)
Ajuste por inflación impositivo diferido	(80.596)	(628.060)	547.464	2.737.047
Otros ingresos diferidos	(1.266.704)	(1.948.728)	682.024	2.467.300
Gastos de préstamos diferidos	(5.522)	(39.365)	33.843	72.048
Subtotal	(71.058.829)	(162.653.570)	91.594.741	(74.159.671)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(68.904.464)	(140.304.835)	71.400.371	(66.162.186)

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y la ganancia (cargo) a resultados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	2024	2023
Al inicio del ejercicio	(140.304.835)	(74.142.649)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del ejercicio	71.400.371	(66.162.186)
Al cierre del ejercicio	(68.904.464)	(140.304.835)


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	488.613	2025
	488.613	


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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 periodos fiscales inmediatos siguientes; y
- (d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

Al 31 de diciembre 2024, se cumplen los parámetros que establece la Ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo y en la registración del impuesto a las ganancias corriente y diferido se han incorporado los efectos que se desprenden de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la ley.

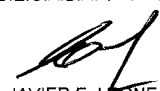
El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado según Decreto 824/2019, (en adelante LIG) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal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

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

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en 462.257 y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por 161.790. Se ha constituido una previsión de acuerdo con las estimaciones de recuperabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	3.099.112	5.045.508
Anticipos de alquiler	1.746	7.423
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(72.890)</u>	<u>(165.455)</u>
	<u>3.027.968</u>	<u>4.887.476</u>
Corriente		
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	1.664.020	1.709.349
Anticipos de alquiler	2.208	4.809
Valor actual de depósitos en garantía	<u>(9.134)</u>	<u>(2.317)</u>
	<u>1.657.094</u>	<u>1.711.841</u>

(1) Incluyen 1.073.077 (no corriente) y 1.606.915 (corriente) al 31 de diciembre de 2024 y 3.660.856 (no corriente) y 1.707.032 (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 ejercicio. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

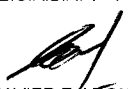
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	595.608.718	346.713.371
Transferencia desde obras en construcción	67.785.266	73.920.838
Transferencia desde (hacia) terrenos para futuros desarrollos	2.096.050	(349.281)
Gastos capitalizados	6.396.672	2.396.987
Otros gastos capitalizados	391.459	-
(Pérdida) ganancia por revaluó	<u>(255.814.565)</u>	<u>172.926.803</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>416.463.600</u>	<u>595.608.718</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	96.302.112	129.756.632
Parque Pacheco	95.721.096	109.088.246
Parque Tortugas	87.292.752	144.639.984
Parque Pilar	<u>68.777.640</u>	<u>117.184.830</u>
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios	348.093.600	500.669.692
Parque Mercado Central	42.865.152	56.440.192
Parque Ciudad	<u>25.504.848</u>	<u>38.498.834</u>
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados	68.370.000	94.939.026
Total	<u>416.463.600</u>	<u>595.608.718</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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 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 12.384 y 554.561 al 31 de diciembre de 2024 y 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 6.192 y 711.246 al 31 de diciembre de 2024 y 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. Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de 2024 se redujeron 400 m² alquilables debido a ciertos trabajos realizados en el primer depósito. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque 328.176 y 695.401 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (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)			
			31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
			USD	USD	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023						
Esteban Echeverría	113.300	93.500	93.316.000	73.704.000	853,5	827	1.396,1	793
Pacheco	111.400	78.200	92.753.000	61.964.000	859,7	833	1.404,9	798
Tortugas	94.200	93.500	84.586.000	82.158.000	926,7	898	1.552,8	882
Pilar	82.500	82.500	66.645.000	66.563.000	833,9	808	1.420,7	807

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

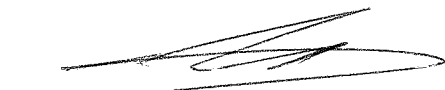
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados


Flujo de fondos descontados

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

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

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 31-12-2024 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	16,12%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 31-12-2024	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(3.523.897)	3.854.488

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 Contratos de Concesión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, aunque no es posible determinar con precisión el impacto que esta situación podría tener tanto en el contrato de concesión de la etapa 3 como en el contrato de locación celebrado con el locatario, la Sociedad ha continuado con el desarrollo de la obra encomendada.


Parque Ciudad

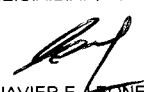
El 5 de diciembre de 2017 la Sociedad recibió la aprobación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“GCABA”) de la cesión de los derechos de concesión hasta el año 2044 de 7,4 hectáreas en Villa Soldati. El 25 de octubre de 2018 se produjo la entrega total del predio a la Sociedad junto con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


	Área construida (en m ²) ⁽¹⁾	Valor razonable por metro cuadrado (área construida)			
		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
		ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	74.700	573,62	555,83	755,27	429,01
Parque Ciudad	41.300	617,55	598,41	932,20	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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

b) Propiedades de inversión - en construcción

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	73.786.426	36.514.702
Gastos capitalizados (costo de construcción)	18.664.746	58.621.940
Intereses capitalizados	32.797	601.811
Otros gastos capitalizados	280.175	746.851
Transferencia hacia obras terminadas	(67.785.266)	(73.920.838)
Transferencia desde terrenos para futuros desarrollos	-	10.994.931
(Pérdida) ganancia por revalúo	(3.524.823)	40.227.029
Saldo al cierre del ejercicio	<u>21.454.055</u>	<u>73.786.426</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Mercado Central	17.441.363	6.798.386
Depósito Urbano Maza	4.012.692	748.473
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos concesionados	21.454.055	7.546.859
Parque Pacheco	-	44.276.511
Parque Esteban Echeverría	-	21.963.056
Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	-	66.239.567
Total	<u>21.454.055</u>	<u>73.786.426</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 los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023 fueron de 6.676.847 y 3.143.838, 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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	16.073.457	20.204.803
Transferencia hacia propiedades de inversión terminadas	(2.096.050)	349.281
Transferencia hacia propiedades de inversión en construcción	-	(10.994.931)
(Pérdida) ganancia por revalúo	(5.480.951)	6.514.304
Saldo al cierre del ejercicio	8.496.456	16.073.457

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


	<u>Área terreno (m²) al</u>		<u>Valor razonable por m²</u>			
			<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>31 de diciembre de 2023</u>	
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>	<u>ARS (miles)</u>	<u>USD</u>
Parque Pilar	130.684	130.684	65,0	63,0	107,4	61,0
Parque Esteban Echeverría	-	15.654	-	-	130,3	74,0

Los resultados finales son los siguientes:

	<u>Valor razonable</u>			
	<u>31 de diciembre de 2024</u>		<u>31 de diciembre de 2023</u>	
	<u>ARS</u>	<u>USD (miles)</u>	<u>ARS</u>	<u>USD (miles)</u>
Parque Pilar	8.496.456	8.233	14.034.786	7.972
Parque Esteban Echeverría	-	-	2.038.671	1.158
	8.496.456	8.233	16.073.457	9.130

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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

Las valuaciones de propiedades de inversión sobre terrenos propios y concesionados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron efectuadas por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF.

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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Esteban Echeverría	96.302.689	153.539.570
Parque Pacheco	95.717.942	152.920.760
Parque Tortugas	87.308.493	144.300.306
Parque Pilar	77.274.096	131.219.617
Parque Mercado Central ⁽¹⁾	53.283.697	63.228.323
Parque Ciudad ⁽¹⁾	25.506.614	38.502.680
Depósito urbano Maza ⁽²⁾	3.366.516	748.473
Subtotal	438.760.047	684.459.729
Anticipos de obra y otros gastos de capital	7.654.064	1.008.872
Total	446.414.111	685.468.601

(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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Edificios sobre terrenos propios	282.169.320	451.033.772
Edificios sobre terrenos concesionados	78.790.311	101.731.003
Terrenos construidos y en construcción	69.303.960	115.621.497
Terrenos para futuros desarrollos	8.496.456	16.073.457
Anticipos de obra y otros gastos de capital	7.654.064	1.008.872
	446.414.111	685.468.601

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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)	604,8 – 1.000,0	586,0 – 969,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	618,2 – 1.016,5	599,0 – 985,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	55,7 – 95,4	54,0 – 92,4
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	630,6 – 1.022,8	611,0 – 1.088,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	751,3 – 1.032,0	728,0 – 1.000,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	560,2 – 573,6	542,9 – 555,8
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	605,6 – 617,6	586,9 – 598,4

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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 31 de diciembre de 2024 y 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 cambiaría 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 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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	71.263	110.652
Aumentos (1)	9.211	9.172
Amortización (Anexo B)	(11.119)	(48.561)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>69.355</u>	<u>71.263</u>

(1) Compuesto por licencias de software.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Crédito por impuesto a las ganancias	-	291.608
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	7.169
Valor actual créditos fiscales	-	<u>(231.778)</u>
	-	66.999
Corriente		
Créditos fiscales	-	1.518.904
Crédito por impuesto a las ganancias	-	1.103.033
Otros diversos	5.676	13.088
Impuesto al valor agregado	97.692	529.274
Impuesto a las ganancias - anticipo	-	1.404.674
Valor actual créditos fiscales	(196)	<u>(1.509.003)</u>
	103.172	3.059.970

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas


	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Cuentas por cobrar	3.580.241	2.536.014
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(25.127)	<u>(6.487)</u>
	3.555.114	2.529.527

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No vencidas	3.285.594	1.916.224
Vencidas hasta 30 días	193.827	562.594
Vencidas entre 30-60 días	9.279	22.961
Vencidas entre 60-180 días	58.644	15.806
Vencidas entre 180-365 días	7.770	11.942
Vencidas a más de 365 días	25.127	6.487
	<u>3.580.241</u>	<u>2.536.014</u>
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(25.127)	(6.487)
	<u>3.555.114</u>	<u>2.529.527</u>

13.2 Otros pasivos

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	655.838	1.115.065
	<u>655.838</u>	<u>1.115.065</u>


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


13.3 Deudas financieras

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	53.950.811	35.706.252
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	27.168.612	54.059.501
Arrendamientos (Nota 22)	1.788.615	1.095.011
	<u>82.908.038</u>	<u>90.860.764</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.3.1.1)	12.475.925	35.571.455
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.3.1.2)	4.737.996	8.133.154
Arrendamientos (Nota 22)	479.700	278.427
	<u>17.693.621</u>	<u>43.983.036</u>

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 (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
2025	17.820.067
2026	42.178.193
2027	11.578.973
2028	14.629.939
2029	4.700.467
En adelante	9.873.249
	100.780.888

13.3.1. Obligaciones negociables

13.3.1.1. Obligaciones negociables públicas

Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	31 de diciembre de 2024			
						Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
					19.403 ⁽¹⁾	20.023.646	-	138.131	20.161.777
Clase 10	USD	0%	-1,59%	27-07-2026	3.994.444	3.994.444	206.198	(9.696)	4.190.946
Clase 11	ARS	BADLAR - 0,98%	94,36%	08-02-2025	13.288 ⁽²⁾	17.285.768	-	(73.176)	17.212.592
Clase 12	ARS	0%	0,6%	08-03-2026	5.215 ⁽²⁾	6.784.064	10.323	(54.480)	6.739.907
Clase 13	ARS	2,49%	2,98%	07-06-2027	8.124.834	8.124.834	216.551	(47.323)	8.294.062
Clase 14	ARS	BADLAR + 5%	61,25%	07-06-2025	9.588 ⁽¹⁾	9.894.339	50.021	(116.908)	9.827.452
Clase 15	USD	7%	7,59%	04-06-2028					
					66.107.095	483.093	(163.452)	66.426.736	

- (1) Importe expresado en miles de dólares. La Sociedad tiene en cartera al 31 de diciembre de 2024 USD 597.242 de V/N de ONs Clase 10, que se encuentran neteadas del capital expuesto en esta tabla.
- (2) Importe expresado en miles de en UVAs.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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

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

El 10 de febrero de 2025, la Sociedad canceló al vencimiento la totalidad de las ON Clase 11.

13.3.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC


Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	31 de diciembre de 2024			
							Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total	
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	13.658.537	14.095.610	92.937	(7.012)	14.181.535	
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	13.658.537	14.095.610	94.018	(7.012)	14.182.616	
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	3.414.634	3.523.903	20.307	(1.753)	3.542.457	
						30.731.708	31.715.123	207.262	(15.777)	31.906.608

La Reunión de Socios de fecha 15 de agosto de 2019 aprobó la creación de un Programa de Obligaciones Negociables Privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas y emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, sin oferta pública, por hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000) en no más de tres series de obligaciones negociables.

Con fecha 22 de agosto de 2019 se firmó con Overseas Private Investment Corporation ("OPIC"), en adelante DFC, una carta oferta de compra venta denominada en idioma inglés "Note Purchase Agreement" para la obtención de un financiamiento por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (USD 45.000.000), a un plazo de doce años con dos años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra, de una o más clases de obligaciones negociables privadas simples (no convertibles en cuotas sociales) garantizadas, emitidas y colocadas en forma privada (sin colocación por oferta pública), oferta que fue emitida por Plaza Logística, como emisor de las obligaciones negociables, a DFC, en su carácter de suscriptor inicial, y a Banco de Servicios y Transacciones S.A., en su carácter de agente de registro y garantía ("BST").

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

Con fecha 12 de septiembre de 2019 se firmó un Acuerdo de Suscripción por la primera serie de Obligaciones Negociables privadas (Obligaciones Negociables Clase Priv. OPIC 1) por USD 20.000.000 con un plazo de ciento cuarenta y cuatro (144) meses. El capital desembolsado deberá ser repagado en cuarenta y una (41) cuotas iguales trimestrales con un plazo de gracia de veinticuatro (24) meses para efectuar el repago de la primera cuota de capital, lo cual ocurrió el 15 de noviembre de 2021. La tasa de interés de la primera serie de obligaciones negociables fue del 5,16% nominal anual y son pagaderos trimestralmente.

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

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


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


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

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 3.142.242 (equivalente a 3.242.794) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 3.140.979 y en el JP Morgan Bank por USD 1.263. Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente y se ajusta de forma no automática a medida que como consecuencia de la amortización prevista bajo el Note Purchase Agreement, baja el servicio de deuda de los siguientes seis meses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.4. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Deudas comerciales	704.739	138.908
Provisiones para gastos	268.023	685.304
Deudas por obras en construcción	2.028.876	2.881.192
	<u>3.001.638</u>	<u>3.705.404</u>

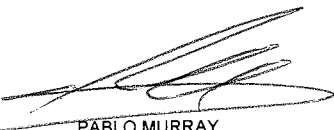
Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar no devengan intereses y generalmente son canceladas en un plazo de 60 días.


13.5 Valores razonables

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

	<u>Importe de libros al</u>		<u>Valores razonables al</u>	
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Activos financieros				
Otros activos	6.916.284	9.807.804	6.916.284	9.807.804
Depósitos en garantía	3.242.794	5.586.964	3.242.794	5.586.964
Créditos por ventas	3.555.114	2.529.527	3.555.114	2.529.527
Inversiones transitorias	12.366.632	1.960.940	12.366.632	1.960.940
Efectivo y equivalentes	3.021.354	261.702	3.021.354	261.702
Pasivos financieros				
Deudas financieras	100.601.659	134.843.800	103.149.910	139.452.225
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.001.638	3.705.404	3.001.638	3.705.404
Depósitos en garantía	4.681.108	6.587.085	4.681.108	6.587.085
Otros pasivos	655.838	1.115.065	655.838	1.115.065
Deudas con partes relacionadas	21.443.495	33.781.057	21.443.495	33.781.057

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	6.916.284	-
Depósitos en garantía	3.242.794	-
Créditos por ventas	3.555.114	-
Inversiones transitorias	12.366.632	-
Efectivo y equivalentes	3.021.354	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	63.878.485	39.271.425
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.001.638	-
Depósitos en garantía	-	4.681.108
Otros pasivos	655.838	-
Deudas con partes relacionadas	21.443.495	-

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:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros		
Otros activos	9.807.804	-
Depósitos en garantía	5.586.964	-
Créditos por ventas	2.529.527	-
Inversiones transitorias	1.960.940	-
Efectivo y equivalentes	261.702	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	66.669.282	72.782.943
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.705.404	-
Depósitos en garantía	-	6.587.085
Otros pasivos	1.115.065	-
Deudas con partes relacionadas	33.781.057	-


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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	56.493	380.616
Gastos de alquiler a devengar	16.800	51.306
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	12.900	22.006
Diversos	109.003	14.261
	<u>195.196</u>	<u>468.189</u>
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	6.916.284	9.807.804
Seguros a devengar	11.889	18.826
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	48.778	180.925
Gastos pagados por adelantado	28.954	21.986
Gastos de alquiler a devengar	6.661	14.671
Diversos	20.824	-
	<u>7.033.390</u>	<u>10.044.212</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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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.

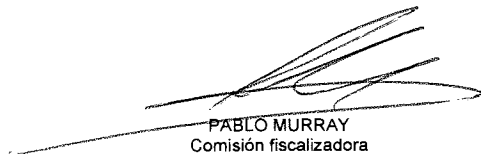
Ante esta situación, la Sociedad rescindió unilateralmente el Boleto de Compraventa, dejando sin efectos la compraventa del inmueble, registrando la baja del terreno de propiedades de inversión con su contrapartida en el pasivo. A la fecha de estos estados financieros el Pago Inicial está registrado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

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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(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 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

<u>Denominación y características</u>	<u>Valor de libros</u>	
	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Fondos comunes de inversión (a)	12.366.632	1.960.940
Total	12.366.632	1.960.940

(a) De los cuales 576.596 y 861.098 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente (ver Anexo C).

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	<u>31 de diciembre 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)	8.237.111	-
Retenciones a pagar	281.459	347.769
Provisión para impuesto a los bienes personales	1.327.110	-
Diversos	20.798	12.871
	9.866.478	360.640

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

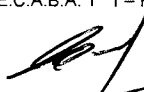
El siguiente es el detalle de efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Efectivo en bancos (a)	3.021.196	261.528
Efectivo en caja	158	174
	3.021.354	261.702

(a) De los cuales 2.990.998 y 202.538 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente (ver Anexo C).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Provisión bonus (Anexo C)	412.800	528.153
Provisión vacaciones	441.017	350.192
Sueldos y cargas sociales a pagar	132.886	115.131
	<u>986.703</u>	<u>993.476</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.

El 24 de agosto de 2023 la Sociedad abonó el monto neto tras las deducciones correspondientes, de USD 632.050 (equivalente a 652.276) 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. La Sociedad fue informada por PLLLC que con fecha 28 de enero de 2025 ésta cedió y transfirió a PLALLC la totalidad del crédito por la suma de USD 632.050 a Plaza Logística Argentina LLC. 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 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 100% y el 80% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES (Cont.)

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Al inicio del ejercicio	476.940	3.098.919
Cargo (recupero) neto por beneficios a empleados contra resultado por pagos basados en acciones	9.600	(1.406.488)
Constitución de reserva contra activación en propiedades de inversión – en construcción	4.910	16.307
Utilización	-	(1.231.798)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>491.450</u>	<u>476.940</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>31-12-2024</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 31 de diciembre de 2024, el capital social emitido se encuentra suscrito, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

Saldos	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	3.562	2.334
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) (Anexo C)	21.443.495	33.781.057
Otros pasivos (Anexo C)	652.276	1.112.731
Total	22.099.333	34.896.122
Por el ejercicio finalizado el		
	31-12-2024	31-12-2023
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(1.823.579)	(1.911.209)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(13.192)	(14.170)
	(1.836.771)	(1.925.379)

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	16-04-2025	2.700.000	2.786.400	664.328	3.450.728
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2019	16-04-2025	3.250.000	3.354.000	799.654	4.153.654
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2019	16-04-2025	2.050.000	2.115.600	580.976	2.696.576
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2019	16-04-2025	4.000.000	4.128.000	1.133.614	5.261.614
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2019	16-04-2025	2.000.000	2.064.000	566.806	2.630.806
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2021	16-04-2025	1.349.210	1.393.059	128.590	1.521.649
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	30-09-2021	16-04-2025	666.288	687.942	69.911	757.853
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	05-08-2022	16-04-2025	797.947	823.880	7.746	831.626
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	23-11-2022	16-04-2025	133.517	137.856	1.133	138.989
						16.946.962	17.490.737	3.952.758	21.443.495

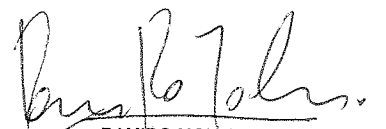
Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC ("PLA LLC"), entidad vinculada a la Sociedad. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables fue destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de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

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


 RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

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

20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

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


20.3. Remuneración del personal clave de la Sociedad

	Por el ejercicio finalizado el	
	31-12-2024	31-12-2023
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(1.047.341)	(1.868.445)
Pagos basados en acciones (pérdida) ganancia	(14.510)	1.390.181
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	(1.061.851)	(478.264)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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) 7.541.806 a constituir Reserva legal y b) 143.294.307 a constituir la Reserva facultativa, ambos importes se encuentran reexpresados en moneda homogénea al 31 de diciembre 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) 540.607 a constituir Reserva legal y b) 10.271.524 a constituir Reserva facultativa, ambos importes reexpresados en moneda homogénea al 31 de diciembre 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.

Al 31 de diciembre 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%.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

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

22. ARRENDAMIENTOS (Cont.)

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

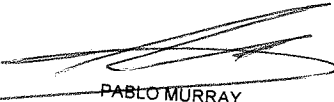
<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2025	479.700
2026	338.047
2027	264.177
2028	204.868
2029	169.735
En adelante	811.788
	<u><u>2.268.315</u></u>

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 2040. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2025	42.713.501
2026	35.236.956
2027	28.995.393
2028	17.104.651
2029	5.821.825
En adelante	265.102
	<u><u>130.137.428</u></u>


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 31 de diciembre 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 JP Morgan Bank y en una cuenta de inversión en StoneX Financial Inc.

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

24. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Riesgo de mercado

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

El análisis de sensibilidad en los siguientes párrafos se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2024 y 2023. El análisis de sensibilidad ha sido preparado sobre la base de que el monto de deuda neta y el índice de tasas de interés fijas a variables de la deuda y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera son todos constantes.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

– **Riesgo de tasa de interés**

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

Al 31 de diciembre de 2024 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con la ON Clase 11 (tasa variable de interés BADLAR menos un margen del 0,98%) y con la ON Clase 14 (tasa variable de interés BADLAR más un margen del 5%). Al 31 de diciembre de 2023 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relacionaba con la ON Clase 9 (tasa variable de interés BADLAR más un margen del 3%).

– **Riesgo inmobiliario**

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

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

– **Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero indexado a la inflación fluctúen debido a cambios en la tasa de inflación (este último se define como el movimiento general ascendente del precio de los bienes y servicios en una economía). Al 31 de diciembre de 2024 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relaciona con las ON Clase 12 y 13. Al 31 de diciembre de 2023 la exposición de la Sociedad a este riesgo se relacionaba con la ON Clase 6. La Sociedad considera que la indexación al capital está en línea con el ajuste en sus ingresos (tasas de alquiler) que siguen los mismos o muy similares índices y por lo tanto considera este tipo de instrumento financiero como una buena cobertura entre activos (cuentas por cobrar) y pasivos (préstamos).

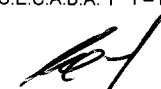
– **Riesgo cambiario**

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

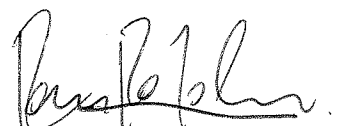
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora



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



RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

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

	<u>2024</u> <u>USD</u>	<u>2023</u> <u>USD</u>
Activo		
Activo no corriente		
Depósitos en garantía	2.858.596	3.055.766
Otros activos	12.500	12.500
Total activo no corriente	<u>2.871.096</u>	<u>3.068.266</u>
Activo corriente		
Efectivo	2.898.253	115.045
Inversiones transitorias	558.717	489.119
Depósitos en garantía	283.646	117.726
Otros activos	6.701.826	5.571.001
Total activo corriente	<u>10.442.442</u>	<u>6.292.891</u>
Total activo	<u>13.313.538</u>	<u>9.361.157</u>
Pasivo no corriente		
Deudas financieras	55.465.607	51.013.472
Depósitos y anticipos de clientes	1.039.804	2.079.429
Total pasivo no corriente	<u>56.505.411</u>	<u>53.092.901</u>
Pasivo corriente		
Deudas financieras	4.639.551	4.619.772
Depósitos	1.557.088	969.624
Remuneraciones y cargas sociales	400.000	300.000
Deudas con partes relacionadas	20.777.056	19.188.095
Otros pasivos	632.050	632.050
Total pasivo corriente	<u>28.005.745</u>	<u>25.709.541</u>
Total pasivo	<u>84.511.156</u>	<u>78.802.442</u>
Posición neta	<u>(71.197.618)</u>	<u>(69.441.285)</u>


Sensibilidad cambiaria

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

	<u>Incremento (+) / Disminución (-)</u> <u>del tipo de cambio del peso</u> <u>respecto al dólar</u>	<u>Ganancia / (Pérdida)</u>	
		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(7.347.594)	(5.613.981)
	-10%	7.347.594	5.613.981

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
 Gerente

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

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

– **Sensibilidad a la inflación**

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

	Incremento (+) / Disminución (-) del valor de las UVAS	Ganancia / (Pérdida)	
		31-12-2024	31-12-2023
Efecto en resultados antes de impuestos	10%	(2.406.983)	(2.681.840)
	-10%	2.406.983	2.681.840

Riesgo crediticio

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

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

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

– **Créditos comerciales**

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


– **Concentraciones de riesgo crediticio**


Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a tres arrendatarios que representan el 42% de los ingresos y créditos comerciales. Ver adicionalmente Nota 27.

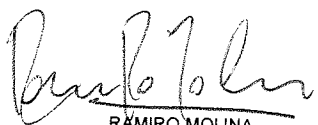
– **Instrumentos y depósitos en efectivo**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

Riesgo de liquidez

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

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


Tal como se menciona en la Nota 13.3, 17,7% de la deuda de la Sociedad expirará en menos de un año a partir del 31 de diciembre de 2024 (2023: 32,8%) en base al valor libro de los préstamos reflejado en los estados financieros. El acceso a las fuentes de financiación se encuentra suficientemente disponible y la deuda con vencimiento dentro de los 12 meses puede ser refinanciada y es por ello que se concluye que el riesgo de liquidez es bajo aunque sujeto a cambios difíciles de prever con antelación.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad en base a pagos contractuales no descontados.

<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>> 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	1.901.650	15.918.417	70.822.206	12.138.615	100.780.888
Depósitos en garantía	68.541	1.586.345	3.026.222	-	4.681.108
	<u>1.970.191</u>	<u>17.504.762</u>	<u>73.848.428</u>	<u>12.138.615</u>	<u>105.461.996</u>
<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>Menor a 3 meses</u>	<u>de 3 a 12 meses</u>	<u>de 1 a 5 años</u>	<u>> 5 años</u>	<u>Total</u>
Deudas financieras	3.231.492	40.820.040	29.652.854	60.755.833	134.460.219
Depósitos en garantía	-	1.707.032	3.660.855	1.219.198	6.587.085
	<u>3.231.492</u>	<u>42.527.072</u>	<u>33.313.709</u>	<u>61.975.031</u>	<u>141.047.304</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

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

Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

	31 de diciembre de	
	2024	2023
Deudas financieras	100.601.659	134.843.800
Menos: efectivo, inversiones y depósitos en garantía	(18.630.780)	(7.809.606)
Deuda neta	81.970.879	127.034.194
Total del patrimonio neto	264.094.962	385.610.075
Índice de apalancamiento (%)	31,04%	32,94%


25. POLÍTICA AMBIENTAL Y DE SUSTENTABILIDAD

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

25. POLÍTICA AMBIENTAL Y DE SUSTENTABILIDAD (Cont.)

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

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

Ambiental

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

En lo que refiere al estándar EDGE, la totalidad de los Parques Logísticos operativos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo al mencionado estándar. En los Parques Pacheco, Tortugas y Ciudad, ciertos depósitos obtuvieron en el proceso de certificación la categoría de EDGE *Advanced*, por superar el 40% de ahorro en consumo de energía eléctrica. Los nuevos desarrollos en proceso de construcción, se encuentran registrados y en proceso de certificación.

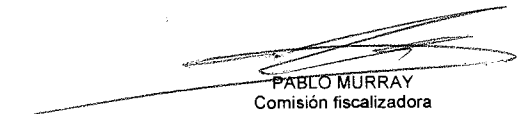
En lo que refiere al estándar LEED, el primer depósito de Parque Tortugas obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la Sociedad obtuvo en 2024 las certificaciones LEED para el primer depósito del Parque Esteban Echeverría y el primer depósito del Parque Ciudad. El segundo depósito del Parque Tortugas se encuentra en proceso de certificación en el mencionado estándar, y se prevé obtenerla en el transcurso del año 2025.


En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia ambiental, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental.

Marco de Financiamiento Sostenible

La Sociedad continúa fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible y en 2024 publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el "Marco"), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. En 2024, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 15, la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

25. POLÍTICA AMBIENTAL Y DE SUSTENTABILIDAD (Cont.)

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

Social

En lo que refiere a la administración de los Parques Logísticos, en materia social, la Sociedad certifica sus Parques de acuerdo con las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de Calidad e ISO 45001 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional y adopta la certificación Great Place to Work.

En lo que refiere al vínculo con las comunidades locales cercanas a sus Parques, la Sociedad implementa iniciativas con foco en educación e inclusión social para jóvenes en situación de vulnerabilidad socioeconómica, a través de la articulación con organizaciones sociales locales a los Parques en los que la Sociedad opera.

Gobierno Corporativo

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


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


Transparencia y rendición de cuentas

La Sociedad implementa con periodicidad anual un proceso de revisión externa de la gestión en materia de Sustentabilidad. La Calificación ESG (Environmental, Social and Governance) emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2023, la segunda calificación más alta (ESG2).

En lo que refiere a procesos de reporte, la Sociedad publica con periodicidad anual su Reporte de Sustentabilidad, el cual se desarrolla de acuerdo con los lineamientos de los estándares GRI (Global Reporting Initiative) y SASB (Sustainability Accounting Standards Board).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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

26. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE GUARDA DE DOCUMENTACIÓN

En cumplimiento de las normas vigentes de la CNV (RG N° 629/2014), informamos que los libros societarios (libros de Actas y Actas de Comisión Fiscalizadora) y los registros contables legales (libro Diario, Subdiarios e Inventarios y Balances), correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2024 y 2023, se encuentran resguardados en la sede social de la Sociedad, ubicada en Av. L.N. Alem 855, Piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

27. CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES

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


	Por el ejercicio finalizado el			
	31-12-2024		31-12-2023	
	Ingresos	Porcentaje	Ingresos	Porcentaje
Meli Log S.R.L.	9.828.870	18%	9.004.895	20%
Bridgestone Argentina S.A.	7.490.308	14%	4.415.505	10%
SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C.	5.232.444	10%	4.202.078	9%

28. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen eventos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación de información en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre 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 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

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


Anexo A

Cuenta principal	2024				Al cierre del ejercicio	2023
	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Valores de origen		
Mejoras de oficina	705.575	7.896	-	713.471	150.258	
Instalaciones	2.113.167	9.530	(6.827)	2.115.870	669.944	
Equipos	377.993	41.425	(6.632)	412.786	93.774	
Maquinarias y herramientas	315.918	8.383	(4.211)	320.090	54.120	
Totales 31-12-2024	3.512.653	67.234	(17.670)	3.562.217		
Totales 31-12-2023	3.320.481	192.172	-	3.512.653	966.096	

Cuenta principal	Depreciaciones				Al cierre del ejercicio	Neto resultante	2023
	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Bajas	Del ejercicio (Anexo B)	Neto resultante			
Mejoras de oficina	555.317	-	113.533	668.850	44.621	150.258	
Instalaciones	1.443.223	(6.779)	295.325	1.731.769	384.101	669.944	
Equipos	284.219	(6.632)	59.669	337.256	75.530	93.774	
Maquinarias y herramientas	261.798	(4.211)	32.705	290.292	29.798	54.120	
Totales 31-12-2024	2.544.557	(17.622)	501.232	3.028.167	534.050		
Totales 31-12-2023	1.954.857	-	589.700	2.544.557		966.096	

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


 RAMIRO MOLINA
 Gerente


 JAVIER ECHEONE
 Socio

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


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora

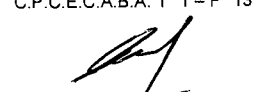
PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY
GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550
 (Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2.)

Anexo B

Concepto	Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				2023
	2024				
	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	443.144	251.586	2.453.524	3.148.254	3.538.407
Electricidad, gas y comunicaciones	2.698.763	-	9.314	2.708.077	2.570.201
Impuesto sobre ingresos brutos	-	2.458.250	-	2.458.250	2.089.781
Otros Impuestos y tasas	1.737.748	6.223	297.369	2.041.340	1.610.247
Gastos de mantenimiento	1.851.403	-	18.754	1.870.157	1.534.124
Vigilancia y seguridad	1.633.636	-	-	1.633.636	1.418.055
Impuesto a los bienes personales	-	-	1.327.111	1.327.111	-
Honorarios	65.914	104.197	708.393	878.504	1.258.014
Alquileres	512.166	-	121.025	633.191	355.700
Depreciación de propiedad, planta y equipo	59.300	-	441.932	501.232	589.700
Seguros	327.535	-	-	327.535	253.886
Promoción y publicidad	-	149.078	-	149.078	95.816
Beneficios al personal	13.966	2.982	114.562	131.510	162.848
Movilidad, viáticos y representación	9.422	-	45.068	54.490	64.032
Responsabilidad social empresarial	-	32.231	-	32.231	19.848
Gastos bancarios	-	-	31.484	31.484	27.145
Incobrables (Anexo D)	-	27.269	-	27.269	28.401
Amortización de activos intangibles	176	-	10.943	11.119	48.561
Diversos	65.388	8.985	100.427	174.800	170.037
Total al 31-12-2024	9.418.561	3.040.801	5.679.906	18.139.268	
Total al 31-12-2023	7.910.792	2.670.768	5.253.243		15.834.803

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-03-2025
 PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13


 PABLO MURRAY
 Comisión fiscalizadora


 JAVIER E. LEONE
 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.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

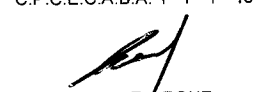
	2024			2023	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente ⁽¹⁾	Monto en moneda local	Monto en moneda local	
Activo					
Activo no corriente					
Depósitos en garantía	USD	2.859	1.032	2.950.071	5.379.707
Otros activos	USD	13	1.032	12.900	22.006
Total del activo no corriente		2.872		2.962.971	5.401.713
Activo corriente					
Efectivo	USD	2.898	1.032	2.990.998	202.538
Inversiones transitorias	USD	559	1.032	576.596	861.098
Depósitos en garantía	USD	284	1.032	292.723	207.257
Otros activos	USD	6.702	1.032	6.916.284	9.807.804
Total del activo corriente		10.443		10.776.601	11.078.697
Total del activo		13.315		13.739.572	16.480.410
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	55.466	1.032	57.240.506	89.809.730
Depósitos en garantía	USD	1.040	1.032	1.073.077	3.660.856
Total del pasivo no corriente		56.506		58.313.583	93.470.586
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	4.640	1.032	4.788.017	8.133.154
Depósitos en garantía	USD	1.557	1.032	1.606.915	1.707.032
Remuneraciones y cargas sociales	USD	400	1.032	412.800	528.153
Deudas con partes relacionadas	USD	20.779	1.032	21.443.495	33.781.057
Otros pasivos	USD	632	1.032	652.276	1.112.731
Total del pasivo corriente		28.008		28.903.503	45.262.127
Total del pasivo		84.514		87.217.086	138.732.713
Posición neta		(71.199)		(73.477.514)	(122.252.303)

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2024.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13


PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora


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


RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES


(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 ejercicio
Deducciones del activo								
No corriente								
Previsión para activo por impuesto diferido	222.870	68.670	(2)	-		-	(120.525)	171.015
	222.870	68.670		-		-	(120.525)	171.015
Corriente								
Previsión para deudores incobrables	6.487	27.269	(1)	(3.997)	(3)	-	(4.632)	25.127
	6.487	27.269		(3.997)		-	(4.632)	25.127
Total al 31-12-2024	229.357	95.939		(3.997)			(125.157)	196.142
Total al 31-12-2023	2.491.762	2.461.378		(3.019.733)			(1.704.050)	229.357
Concepto								
Incluidas en el pasivo								
No corriente								
Previsión para contingencias	646.475	-		-		100.805	(349.605)	397.675
	646.475	-		-		100.805	(349.605)	397.675
Corriente								
Previsión para contingencias	2.526.319	925.517	(4)	-		(100.805)	(1.453.837)	1.897.194
	2.526.319	925.517		-		(100.805)	(1.453.837)	1.897.194
Total al 31-12-2024	3.172.794	925.517		-			(1.803.442)	2.294.869
Total al 31-12-2023	2.329.015	2.238.153		-			(1.394.374)	3.172.794

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-03-2025
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

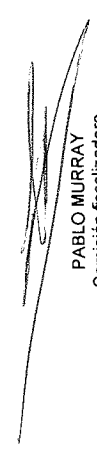


RAMIRO MOLINA
Gerente



JAVIER E. LEONE
Socio

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



PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

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, 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 517.400 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.


RAMIRO MOLINA
Gerente

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.