Plaza Logística

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES

AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

(PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA),

RESEÑA INFORMATIVA,

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

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

RESEÑA INFORMATIVA.....56

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, juntamente con el Informe sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio e Informe de la Comisión Fiscalizadora

Shape the future
with confidence

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 SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Socios de
PLAZA LOGISTICA S.R.L.
C.U.I.T.: 30-65594238-2
Domicilio legal: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2026, (b) los estados de resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad

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

Responsabilidad del auditor

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

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

Shape the future
with confidence

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

Conclusión

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

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.

b) Los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1, se encuentran transcriptos en el libro Inventarios y Balances y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.

c) La información contenida en el punto II de la "Reseña informativa por los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre 2026, 2025 y 2024", presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2026 adjuntos y al 30 de septiembre de 2025 y 2024 que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 6 de noviembre de 2025 y 6 de noviembre de 2024, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.

d) Al 30 de septiembre de 2026, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de PLAZA LOGÍSTICA S.R.L., asciende a $ 60.382.196, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
06 de noviembre de 2026

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

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 - F° 89

444129391 B Nº 129391 consejo

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

Nº 1 0061982

Buenos Aires 06/11/2026 01 0 T. 34 Legalización: N° 129391

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 06/11/2026 referida a BALANCE de fecha 30/09/2026 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. MORO ULISES ARIEL tiene registrada en la matricula CP T° 0317 F° 089 que se han efectuado los controles de matricula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. N° 34/2024, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional y que firma en carácter de socio de PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOC Soc.2 T° 1 F° 13

iaá

C 214

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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

De nuestra consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 294 de la Ley 19.550 General de Sociedades, el artículo 63 del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. —por remisión del artículo 135 de dicho reglamento— y por las normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013), en particular el Capítulo I y III del Título IV (las "Normas"), la Comisión Fiscalizadora de **Plaza Logística S.R.L.** (la "Sociedad") remite un detalle de los trabajos realizados por la Comisión Fiscalizadora en relación a los Estados Financieros Condensados de la Sociedad, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 (los "Estados Financieros Condensados").

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

(i) Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026.

(ii) Estados del Resultado Integral correspondientes a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025;

(iii) Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025;

(iv) Estados de Cambios en el Patrimonio correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025;

(v) Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025; y

(vi) Notas 1 a 24 y Anexos A, B, C y D a los Estados Financieros Condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

La preparación de los Estados Financieros Condensados 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 emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y al contrato social en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los Estados Financieros Condensados basada en nuestro examen con el alcance antes mencionado.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos tenido en cuenta el trabajo de revisión limitada efectuado por la firma de auditoría designada por la Gerencia y la Reunión de Socios de la Sociedad para la revisión de los Estados Financieros Condensados, la cual estuvo a cargo de los auditores externos Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., quienes emitieron su informe de

revisión limitada, sin que el mismo contenga salvedades, el 6 de noviembre de 2026. Una revisión limitada de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que el auditor externo haya tomado conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría.

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

III. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, y teniendo en cuenta el informe de revisión limitada emitido sin salvedades por los auditores externos referido en el apartado II, no hemos detectado cuestiones que deban ser mencionadas en este informe. Es por esto que entendemos que los Estados Financieros Condensados mencionados en el apartado I:

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

Finalmente, informamos que durante el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 esta Comisión Fiscalizadora ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2026

Por la **Comisión Fiscalizadora**:

Pablo Murray

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 35 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2026

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

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

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

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

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

Sociedad controlante (Nota 1):

- Denominación: Arnay Investments S.L.
- Domicilio legal: Calle Pau Claris 165, Planta 3, Barcelona, España.
- Participación sobre el patrimonio y los votos al 30 de septiembre de 2026: 99,63%.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (Nota 19)

Cantidad de cuotas	Valor nominal de cada cuota	N° de votos que otorga cada cuota	Capital suscripto, emitido, integrado e inscripto (en miles)
4.630.787.640	1	1	4.630.788
4.630.787.640			4.630.788

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 y 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	9 meses		3 meses	
		01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	3	60.873.842	63.027.887	20.426.807	20.711.250
Ingresos por servicios	3	15.436.595	12.767.769	5.391.788	3.800.580
Costos de servicios	B	(13.630.418)	(12.147.947)	(5.084.667)	(3.837.176)
Ganancia bruta		**62.680.019**	**63.647.709**	**20.733.928**	**20.674.654**
Otros ingresos operativos	4	87.383	1.190.692	75.812	407.457
Gastos de comercialización	B	(3.865.124)	(3.773.965)	(1.363.351)	(1.329.030)
Gastos de administración	B	(7.449.659)	(7.353.747)	(2.385.401)	(2.562.142)
Otros gastos operativos	5	(2.104.148)	(1.878.735)	(940.426)	(802.426)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión		**49.348.471**	**51.831.954**	**16.120.562**	**16.388.513**
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	10	(106.997.624)	77.903.962	(23.403.946)	56.161.724
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10	(10.961.291)	5.283.152	(2.812.217)	4.171.113
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	(2.413.900)	1.572.937	(754.071)	1.149.761
(Pérdida) ganancia neta por revalúo de propiedades de inversión		**(120.372.815)**	**84.760.051**	**(26.970.234)**	**61.482.598**
(Pérdida) ganancia operativa		**(71.024.344)**	**136.592.005**	**(10.849.672)**	**77.871.111**
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		50.610.343	37.481.870	13.815.074	11.506.694
Ingresos financieros	6	3.158.199	2.844.881	1.572.462	577.916
Costos financieros	7	(28.637.424)	(56.907.198)	(11.296.095)	(25.262.248)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias		**(45.893.226)**	**120.011.558**	**(6.758.231)**	**64.693.473**
Impuesto a las ganancias del período	8	17.022.928	(39.314.920)	4.668.378	(21.814.777)
(Pérdida) ganancia neta del período		**(28.870.298)**	**80.696.638**	**(2.089.853)**	**42.878.696**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	30-09-2026	31-12-2025
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	10	714.949.266	818.246.192
Propiedades de inversión - en construcción	10	111.124.957	60.404.856
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10	18.516.862	15.492.769
Activos intangibles	11	142.275	39.768
Propiedad, planta y equipo	A	1.299.093	824.681
Depósitos en garantía	13.2.1.2	4.086.070	4.939.452
Otros activos	14	313.965	241.475
Total Activo No Corriente		850.432.488	900.189.193
Activo Corriente			
Créditos fiscales	12	920.980	1.266.502
Otros activos	14	10.714.638	12.399.642
Créditos por ventas	13.1	7.565.418	7.681.229
Depósito en garantía	13.2.1.2	265.168	402.437
Inversiones transitorias	15	29.267.277	28.806.979
Efectivo y equivalentes	17	1.760.461	3.896.042
Total Activo Corriente		50.493.942	54.452.831
Total Activo		**900.926.430**	**954.642.024**
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	19	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital		358.862.961	358.862.961
Reserva facultativa		125.493.650	52.106.261
Reserva legal		17.008.378	13.145.884
Otras reservas		799.336	799.336
Resultados no asignados		(28.870.298)	77.249.883
Total Patrimonio Neto		**477.924.815**	**506.795.113**
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	13.2	169.205.310	145.936.156
Depósitos y anticipos de clientes	9	7.235.302	7.806.146
Previsión para contingencias	D	3.415.813	3.265.094
Pasivo por impuesto diferido	8	98.808.590	136.703.932
Total Pasivo No Corriente		278.665.015	293.711.328
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	13.2	72.073.481	81.974.531
Deudas con partes relacionadas	20.1	36.770.816	41.439.098
Depósitos y anticipos de clientes	9	752.399	485.885
Previsión para contingencias	D	714.425	888.030
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	13.3	15.799.672	24.564.719
Cargas fiscales	16	16.683.336	3.027.785
Otros pasivos	20	5.146	4.820
Remuneraciones y cargas sociales	18	1.537.325	1.750.715
Total Pasivo Corriente		144.336.600	154.135.583
Total Pasivo		**423.001.615**	**447.846.911**
Total Patrimonio Neto y Pasivo		**900.926.430**	**954.642.024**

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

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos - Nota 2.1.2)

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (Auditado)	**4.630.788**	**358.862.961**	**249.771.789**	**13.145.884**	**799.336**	**(197.665.528)**	**429.545.230**
Ganancia del período	-	-	-	-	-	80.696.638	80.696.638
Resultado integral del período, neto de impuestos	**-**	-	-	**-**	-	**80.696.638**	**80.696.638**
Absorción de Reserva facultativa (Nota 21)	-	-	(197.665.528)		-	197.665.528	-
Saldos al 30 de septiembre de 2025 (No auditado)	**4.630.788**	**358.862.961**	**52.106.261**	**13.145.884**	**799.336**	**80.696.638**	**510.241.868**

	Capital	Ajuste al capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Otras reservas	Resultados no asignados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025 (Auditado)	**4.630.788**	**358.862.961**	**52.106.261**	**13.145.884**	**799.336**	**77.249.883**	**506.795.113**
Pérdida del período	-	-	-	-	-	(28.870.298)	(28.870.298)
Resultado integral del período, neto de impuestos	**-**	-	-	-	-	**(28.870.298)**	**(28.870.298)**
Constitución de Reserva legal y facultativa (Nota 21)	-	-	73.387.389	3.862.494	-	(77.249.883)	-
Saldos al 30 de septiembre de 2026 (No auditado)	**4.630.788**	**358.862.961**	**125.493.650**	**17.008.378**	**799.336**	**(28.870.298)**	**477.924.815**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos Nota 2.1.2)

	Nota/ Anexo	9 meses finalizado el 30-09-2026	30-09-2025
Actividades operativas			
(Perdida) ganancia neta del período		(28.870.298)	80.696.638
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	8	(17.022.928)	39.314.920
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	B	332.777	413.897
Deudores incobrables	B	58.044	170.429
Pérdida (ganancia) neta por revalúo de propiedades de inversión		120.372.815	(84.760.051)
Ingresos financieros	6	(3.158.199)	(2.844.881)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(50.610.343)	(37.481.870)
Costos financieros	7	28.637.424	56.907.198
Incremento en previsión para contingencias	D	796.859	1.205.213
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos		1.641.878	(5.086.366)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos		(1.815.655)	(1.933.488)
		50.362.374	**46.601.639**
Pago de impuesto a las ganancias		-	(13.397.498)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación		**50.362.374**	**33.204.141**
Actividades de inversión			
Colocaciones netas de inversiones transitorias		(4.366.970)	(20.024.568)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	A	(799.565)	(399.016)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	A	35	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	11	(110.166)	(9.829)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones		(78.774.608)	(40.170.291)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión		**(84.051.274)**	**(60.603.704)**
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos		104.576.980	61.005.583
Prepago voluntario de préstamos		(13.414.486)	(2.974.658)
Repago de préstamos		(48.470.580)	(20.291.209)
Disminución de depósito en garantía de préstamos		153.354	327.895
Pagos por arrendamientos		(504.730)	(786.227)
Pago de intereses y gastos de préstamos		(10.099.050)	(7.163.602)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación		**32.241.488**	**30.117.782**
(Disminución) aumento neto del efectivo		(1.447.412)	2.718.219
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo		182.960	447.845
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(871.129)	(478.630)
Efectivo al 1 de enero		3.896.042	4.914.172
Efectivo al 30 de septiembre		**1.760.461**	**7.601.606**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, la Sociedad es titular de o tiene derechos sobre ocho parques logísticos: Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Esteban Echeverría, Parque Mercado Central, Parque Ciudad, Parque Escobar, Parque Córdoba y sobre un depósito urbano de última milla denominado "Infill Maza".

La Sociedad es un proveedor de espacio de almacenamiento triple A con sede en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina y posee 194,2 hectáreas de terreno propio en seis parques logísticos con 401.400 m² de naves alquilables. Se encuentra desarrollando 101.250 m² de naves alquilables en la localidad de Escobar, provincia de Buenos Aires y 60.900 m² de naves alquilables en la localidad de Juárez Celman, provincia de Córdoba. Además, la Sociedad tiene más de 32 hectáreas de terrenos concesionados en los Parques Mercado Central, Ciudad y el Infill Maza con 175.950 m² de naves alquilables.

Al 30 de septiembre de 2026, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en 93.842.658 (dicho monto se reduce a 57.071.842 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. La Sociedad mantiene acceso a diversas fuentes de financiamiento incluyendo el mercado de capitales, entidades financieras y organismos multilaterales de crédito, además de conservar una adecuada calidad crediticia.

Contexto económico y mercado cambiario

Desde el año 2024, el Gobierno Nacional implementó diversas medidas legislativas, fiscales y regulatorias orientadas al ordenamiento macroeconómico y al fortalecimiento de las cuentas públicas además de a la normalización del mercado cambiario. Entre ellas, se destaca la sanción de la "Ley de Bases", que declaró la emergencia pública y otorgó facultades al Poder Ejecutivo para impulsar reformas estructurales, incluyendo la reorganización del sector público, modificaciones regulatorias en sectores económicos y la creación de regímenes de incentivo a la inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Asimismo, durante el período continuó el proceso de estabilización macroeconómica impulsado por políticas fiscales y monetarias orientadas a la consolidación fiscal y a la reducción de la inflación, observándose una desaceleración en el ritmo inflacionario y la obtención de superávit fiscal primario y financiero en determinados períodos. También avanzó el proceso de flexibilización del régimen cambiario mediante la reducción gradual de restricciones aplicables al acceso al mercado de cambios, acompañadas por la acumulación de reservas internacionales y el fortalecimiento de la posición financiera del Banco Central de la República Argentina. Diversos organismos internacionales continuaron brindando apoyo financiero al país, contribuyendo a fortalecer la sostenibilidad del programa económico.

La actividad económica durante los primeros nueve meses de 2026 presentó un comportamiento heterogéneo entre sectores, con un mayor dinamismo en determinadas actividades vinculadas a la energía, la minería y las exportaciones, mientras que otros sectores continuaron enfrentando condiciones de recuperación más moderadas. En este contexto, persistieron factores de incertidumbre relacionados con la evolución del consumo, la inversión privada, los costos de financiamiento y las condiciones macroeconómicas generales.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1. Normas contables aplicadas y bases de presentación

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

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 (Información financiera intermedia).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron autorizados para su emisión mediante una resolución de la Gerencia del 6 de noviembre de 2026.

En la preparación de estos estados financieros condensados de período intermedio, la Sociedad ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los apartados 2.2. a 2.4. de la Nota 2 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2026, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados de período intermedio (Nota 2.2.1).

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio, no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales. Por tal motivo, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

2.1.1. Unidad de medida

Los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de septiembre de 2026, 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 23,64% y 21,97% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

Reexpresión del estado de situación financiera

(i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período por el que se informa.

(ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.

(iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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 13.2.1.1).

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

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

(v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.

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

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

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

Reexpresión del estado del resultado integral

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

(ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios ("Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda" o "RECPAM") se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

(i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:

(a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF, y los resultados no asignados, se reexpresaron desde las fechas en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

(b) Las ganancias reservadas y la reserva especial por aplicación inicial de las NIIF se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).

(c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.

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

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

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

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

2.1.2 Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.2.1 Cambios en las políticas contables

Tal como se ha mencionado en el apartado 2.1. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, se aplicaron las políticas contables descriptas en la Nota 2.2. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, ya emitidos.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

3. INGRESOS POR ALQUILERES E INGRESOS POR SERVICIOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Ingresos por alquileres	60.873.842	63.027.887	20.426.807	20.711.250
Ingresos por servicios	15.436.595	12.767.769	5.391.788	3.800.580
Total ingresos por alquileres y servicios	**76.310.437**	**75.795.656**	**25.818.595**	**24.511.830**

4. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Multas y compensaciones comerciales	66.469	448.436	66.469	-
Servicios administrativos, netos de costos	20.914	742.256	9.343	407.457
Total otros ingresos operativos	**87.383**	**1.190.692**	**75.812**	**407.457**

5. OTROS GASTOS OPERATIVOS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Contingencias (Anexo D)	796.859	1.205.213	407.699	583.608
Remuneraciones y cargas sociales	384.406	372.306	127.629	121.708
Consultoría y honorarios profesionales	137.681	98.099	5.377	28.842
Otros impuestos	28.818	33.718	23.270	23.568
Intereses	15.810	6	14.029	-
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	35	-	-	-
Diversos	740.539	169.393	362.422	44.700
Total otros gastos operativos	**2.104.148**	**1.878.735**	**940.426**	**802.426**

6. INGRESOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Resultado por rescate de fondos comunes de inversión ("FCI")	2.191.644	2.248.198	1.404.416	594.491
Intereses ganados	508.984	119.340	155.639	77.108
Resultado por tenencia de FCI	280.012	477.343	(165.152)	(93.683)
Resultado por tenencia de bonos	172.639	-	172.639	-
Resultado por venta de bonos	4.920	-	4.920	-
Total ingresos financieros	**3.158.199**	**2.844.881**	**1.572.462**	**577.916**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

7. COSTOS FINANCIEROS

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Intereses sobre préstamos bancarios, ONs y amortización de gastos diferidos	8.594.513	7.191.034	3.201.312	2.574.476
Diferencia de cambio, neta	8.356.927	36.595.950	4.632.413	18.330.409
Resultado por revaluación de deuda (UVAs)	7.365.673	8.026.077	1.842.179	2.054.477
Intereses por préstamos con partes relacionadas (Nota 20)	1.908.633	2.092.830	626.888	759.854
Resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía, neto	1.090.945	2.612.470	560.790	1.399.434
Comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados	852.224	60.412	223.359	25.616
Otros impuestos	196.688	66.128	124.705	(3.493)
Honorarios profesionales	92.333	136.236	21.411	60.467
Resultado por operaciones de ON propias	75.793	11.098	4.165	11.098
Diversos	103.695	114.963	58.873	49.910
Total costos financieros	**28.637.424**	**56.907.198**	**11.296.095**	**25.262.248**

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Cargo por impuesto a las ganancias corriente	(20.872.414)	(9.361.720)	(5.484.767)	(499.796)
Impuesto a las ganancias diferido, relacionado con la generación y reversión de diferencias temporarias	37.895.342	(29.953.200)	10.153.145	(21.314.981)
Impuesto a las ganancias del período	**17.022.928**	**(39.314.920)**	**4.668.378**	**(21.814.777)**

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado del resultado integral y la (pérdida) ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente es la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Resultado antes de Impuestos	**(45.893.226)**	**120.011.558**	**(6.758.231)**	**64.693.473**
Tasa del impuesto a las ganancias vigente	35%	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	16.062.629	(42.004.045)	2.365.381	(22.642.716)
Ganancias no gravables impositivamente, netas	960.299	2.689.125	2.302.997	827.939
Ganancia (cargo) por impuesto a las ganancias del período	**17.022.928**	**(39.314.920)**	**4.668.378**	**(21.814.777)**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Impuesto diferido

El detalle del impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y la ganancia (cargo) para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 es el siguiente:

	Activo / (pasivo) por impuesto diferido al		Ganancia (cargo) a resultados ganancia del período de 9 meses finalizado el	
	30-09-2026	31-12-2025	30-09-2026	30-09-2025
Activo por impuesto diferido				
Otros gastos diferidos	3.601.907	3.702.389	(100.482)	978.725
Valor actual de instrumentos financieros	472.988	504.044	(31.056)	565.395
Quebrantos impositivos	-	266.854	(266.854)	(4.431)
Previsión para activo por impuesto diferido (Anexo D)	-	(266.854)	266.854	4.431
Diversos	779.949	746.707	33.242	(25.574)
Subtotal	**4.854.844**	**4.953.140**	**(98.296)**	**1.518.546**
Pasivo por impuesto diferido				
Revaluaciones de propiedades de inversión a valor razonable	(101.352.224)	(138.799.532)	37.447.308	(31.695.010)
Ajuste por inflación impositivo diferido	-	-	-	104.218
Otros ingresos diferidos	(1.385.722)	(1.633.117)	247.395	115.963
Gastos de préstamos diferidos	(925.488)	(1.224.423)	298.935	3.083
Subtotal	**(103.663.434)**	**(141.657.072)**	**37.993.638**	**(31.471.746)**
Pasivo por impuesto diferido, neto	**(98.808.590)**	**(136.703.932)**	**37.895.342**	**(29.953.200)**

La evolución del impuesto a las ganancias diferido y su impacto en resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 es la siguiente:

	2026	2025
Al inicio del ejercicio	(136.703.932)	(112.071.746)
Impuesto a las ganancias reconocido en el resultado integral del período	37.895.342	(29.953.200)
Al cierre del período	**(98.808.590)**	**(142.024.946)**

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Cont.)

Ajuste por inflación impositivo

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

(a) que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% acumulado en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;

(b) que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y

(c) el efecto del ajuste por inflación positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debe imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales inmediatos siguientes; y

(d) para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual se determina.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. La información disponible a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio sobre la evolución del IPC confirma que dichas condiciones ya se han alcanzado. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

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

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La Sociedad actualizó por inflación quebrantos en los períodos fiscales 2022 y 2024 por 1.310.866 y 12.267.718, respectivamente.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
No corriente		
Depósitos en garantía[1]	7.470.132	8.175.016
Anticipos de alquiler	1.743	2.206
Valor actual de depósitos en garantía	(236.573)	(371.076)
	7.235.302	**7.806.146**
Corriente		
Depósitos en garantía[1]	752.712	489.750
Anticipos de alquiler	549	627
Valor actual de depósitos en garantía	(862)	(4.492)
	752.399	**485.885**

(1) Incluyen 3.056.260 (no corriente) y 171.257 (corriente) al 30 de septiembre de 2026 y 3.737.929 (no corriente) y 272.623 (corriente) en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2025. 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 período/ejercicio. Además, fueron medidos a su valor descontado al cierre del período. Los depósitos con cláusula de ajuste fueron valuados a su valor corriente.

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

a) Propiedades de Inversión - terminadas

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Saldo al inicio del ejercicio	818.246.192	677.369.796
Transferencia desde obras en construcción	-	10.535.857
Gastos capitalizados	3.638.599	2.259.521
Otros gastos capitalizados	62.099	99.430
(Pérdida) ganancia por revalúo	(106.997.624)	77.903.962
Saldo al cierre del período	**714.949.266**	**768.168.566**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios		
Parque Pacheco	147.337.108	172.735.734
Parque Esteban Echeverría	147.162.651	171.305.552
Parque Tortugas	137.094.324	162.188.347
Parque Pilar	103.653.576	122.756.624
Subtotal	535.247.659	628.986.257
Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados		
Parque Mercado Central	126.898.567	131.352.124
Parque Ciudad	43.416.540	46.877.678
Depósito Urbano Maza	9.386.500	11.030.133
Subtotal	179.701.607	189.259.935
Total	**714.949.266**	**818.246.192**

Propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios

Enfoque de Mercado

El Parque Esteban Echeverría, Pacheco, Tortugas y Pilar fueron valuados utilizando el enfoque de mercado, en base a un volumen razonable de transacciones y ofertas de venta de propiedades comparables en el área. En virtud del enfoque de mercado, el valor razonable de una propiedad es estimado en base a transacciones comparables u ofertas de venta.

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, los costos pendientes para la finalización de los Parques Echeverría y Pacheco ascienden a 307.951 y 185.074, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 los costos pendientes para la finalización de los Parques Echeverría y Pacheco ascendían a 629.055 y 344.513, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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 m²) (1) 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025	Valor de mercado		Valor estimado por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
		USD	USD	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Esteban Echeverría	113.300	97.009.000	95.224.000	1.302,5	858,6	1.520,9	845,4
Pacheco	111.400	97.124.000	96.019.000	1.324,8	873,3	1.555,6	864,7
Tortugas	94.200	90.372.000	90.156.000	1.455,3	959,3	1.721,6	957,0
Pilar	82.500	68.328.000	68.237.000	1.256,7	828,4	1.488,3	827,3

(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 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento al 30-09-2026 ("WACC")
Parque logístico sobre terrenos concesionados	Flujo de fondos descontado	13,23%

Sensibilidad de supuestos no observables:

Cambio en la tasa de descuento al 30-09-2026	+1%	-1%
Cambio en la valuación de propiedades de inversión en terrenos concesionados	(10.486.501)	11.827.893

	Área construida (en m²)[1]	Valor razonable/costo por metro cuadrado (área construida)			
		30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
	30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Mercado Central	131.200	967,25	636,74	1.006,07	559,25
Parque Ciudad	41.300	1.051,25	695,64	1.135,06	630,95
Depósito Urbano Maza[2]	3.450	2.720,72	1.771,45	3.197,14	1.777,20

(1) El área construida corresponde a m² equivalentes (alquilables) y fue redondeada al múltiplo de cien más próximo
(2) Valuado inicialmente a su finalización al costo de construcción.

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").

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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 extendieron los plazos correspondientes a la etapa 3, estableciéndose el 6 de febrero de 2026 como fecha de inicio y el 6 de febrero de 2028 como fecha de finalización (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorgó 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 por un plazo de dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.593 metros cuadrados, opción que fuera ejercida por la Sociedad, el 20 de agosto de 2024, celebrándose una nueva enmienda a los Contratos de Concesión, Asimismo, el 29 de junio de 2026, la CMCBA aprobó la ejecución de las obras e inversiones realizadas por la Sociedad, dando por cumplidas las obligaciones contractuales a su cargo.

En septiembre de 2024, se inició la etapa 3 del proyecto que contemplaba el desarrollo de un espacio de depósito de aproximadamente 56.000 metros cuadrados. Durante el mes de septiembre de 2025 se finalizaron y entregaron 31.500 metros y durante el mes de diciembre de 2025 se finalizaron y entregaron los metros restantes, transfiriéndose así la totalidad de la superficie en construcción a obra terminada con su correspondiente revaluación a valor de mercado. Se estimaron costos pendientes de incurrir para la finalización del parque por 452.971 al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Clausura de obra en construcción

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

Ante esta situación, el 24 de octubre de 2024, la Sociedad inició una acción declarativa de certeza solicitando adicionalmente el urgente dictado de una medida cautelar para levantar la clausura ordenada, que tramita por ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín Nro. 1, Secretaría Nro.1. El 1 de noviembre de 2024, se otorgó la medida cautelar solicitada, permitiendo la reanudación de las obras, las cuales continuaron hasta su efectiva terminación y entrega al locatario. Contra la resolución que dispuso la medida cautelar, la Municipalidad de la Matanza interpuso un recurso de apelación ante la Cámara Federal de Apelaciones de San Martín, la cual deberá resolver la cuestión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados de período intermedio, los plazos procesales se encuentran suspendidos por la Cámara de Apelaciones, a pedido de las partes. Si bien no resulta posible determinar con precisión el alcance del impacto que esta situación podría tener tanto en el contrato de concesión de la etapa 3 como en el contrato de locación celebrado con el locatario, la Sociedad ha continuado, concluido y entregado la obra encomendada.

Parque Ciudad

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

Depósito Urbano Maza

Con fecha 23 de julio de 2021 se firmó el contrato de concesión con el GCABA mediante el cual se le otorgó a la Sociedad la concesión del uso y explotación de carácter oneroso de un inmueble de aproximadamente 5.000 m² sito bajo el trazado de la Autopista 25 de Mayo y la calle Maza por el término de 30 años a partir de la fecha de entrega del espacio que fue en el año 2021.

Durante el primer trimestre de 2025 se finalizó el Depósito Urbano Maza. El valor de costo de la obra terminada fue transferido de obra en construcción a obra terminada.

b) Propiedades de inversión - en construcción

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Saldo al inicio del ejercicio	60.404.856	34.894.597
Gastos capitalizados (costo de construcción) (1)	56.727.583	36.259.897
Intereses capitalizados	4.241.348	961.254
Otros gastos capitalizados	712.461	633.703
Transferencia hacia obras terminadas	-	(10.535.857)
(Pérdida) ganancia por revalúo	(10.961.291)	5.283.152
Saldo al cierre del período	**111.124.957**	**67.496.746**

(1) Incluye valor del terreno Escobar.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Parque Escobar	96.073.652	60.404.856
Parque Córdoba	15.051.305	-
Total Propiedades de inversión en construcción sobre terrenos propios	**111.124.957**	**60.404.856**

Los costos por sueldos, impuesto ley y otros costos capitalizados durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y de 2025 fueron de 5.015.908 y 1.694.387, respectivamente.

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

Durante el mes de octubre de 2025 se adquirió una superficie de aproximadamente 200.000 metros cuadrados de terreno en la localidad de Escobar. En el mes de octubre de 2025 se comenzaron las obras para el desarrollo de una nave de aproximadamente 101.250 metros cuadrados en el nuevo Parque. Con fecha 1° de octubre de 2026, se realizó una entrega parcial de 40.000 metros cuadrados. Se estima la entrega del 100% de los metros durante el último trimestre del ejercicio 2026.

Durante el mes de agosto de 2026 se adquirió una superficie de aproximadamente 90 hectáreas de terreno en la localidad de Juarez Celman, Provincia de Córdoba, Argentina. En el mes de septiembre de 2026 se comenzaron las obras para el desarrollo de una nave de aproximadamente 60.900 metros cuadrados en el nuevo Parque. La superficie de terreno remanente se expone dentro de terrenos para futuros desarrollos.

c) Propiedades de inversión – terrenos para futuros desarrollos

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Saldo al inicio del ejercicio	15.492.769	13.819.317
Adquisiciones de terrenos	5.437.993	-
(Pérdida) ganancia por revalúo	(2.413.900)	1.572.937
Saldo al cierre del período	**18.516.862**	**15.392.254**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	Área terreno (m²) al		Valor razonable/costo por m²			
			30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	ARS (miles)	USD	ARS (miles)	USD
Parque Pilar	130.684	130.684	102,4	67,5	118,6	65,9
Parque Córdoba (1)	742.892	-	6,9	4.6	-	-

(1) Valuado inicialmente a su costo de adquisición.

Los resultados finales son los siguientes:

	Valor razonable/costo			
	30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
	ARS	USD (miles)	ARS	USD (miles)
Parque Pilar	13.381.457	8.821	15.492.769	8.612
Parque Córdoba (1)	5.135.405	3.385	-	-
	18.516.862	**12.206**	**15.492.769**	**8.612**

(1) Valuado inicialmente a su costo de adquisición.

d) Total propiedades de inversión

Propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados

Al 30 de septiembre de 2026 no se realizó una valuación por no haberse producido cambios significativos con respecto a la valuación al 30 de junio de 2026. La cual a esa fecha fue efectuada por Deloitte (Deloitte & Co. S.A.), valuadores profesionales, actuando con objetividad e independencia, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. En el caso de los flujos de fondos descontados, se actualizaron los flujos de fondos por el transcurso del tiempo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

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

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Parque Pacheco	147.258.946	172.731.835
Parque Esteban Echeverría	147.162.653	170.932.121
Parque Tortugas	137.138.433	162.242.884
Parque Mercado Central [1]	126.893.823	130.391.265
Parque Pilar	117.035.033	138.249.393
Parque Escobar [2]	86.391.980	34.584.033
Parque Ciudad [1]	43.418.306	46.879.862
Depósito urbano Maza [3]	9.350.737	10.983.788
Parque Córdoba [4]	9.378.183	-
Subtotal	824.028.094	866.995.181
Anticipos de obra y otros gastos de capital	20.562.991	27.148.636
Total	**844.591.085**	**894.143.817**

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

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Edificios sobre terrenos propios	496.874.435	512.595.656
Edificios sobre terrenos concesionados	179.662.866	188.254.915
Terrenos construidos y en construcción	128.973.931	150.651.841
Terrenos para futuros desarrollos	18.516.862	15.492.769
Anticipos de obra y otros gastos de capital	20.562.991	27.148.636
	844.591.085	**894.143.817**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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	Técnica de valuación	Variables clave observables/no observables	Rango	
				ARS (miles)/m2	USD/m2
Parque Pacheco (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.151,4 – 1.541,3	759,0 – 1.016,0
Parque Pilar (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.118,0 – 1.527,6	737,0 – 1.007,0
Parque Pilar (terrenos para futuros desarrollos)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno)	79,6 – 132,7	52,5 – 87,5
Parque Tortugas (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.254,6– 1.618,6	827,0 – 1.067,0
Parque Esteban Echeverría (propiedades de inversión terminadas)	2	Enfoque de mercado	Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)	1.042,2 – 1.700,6	687,0 – 1.121,0
Parque Mercado Central (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	945,1 – 989,4	623,0 – 652,2
Parque Ciudad (propiedades de inversión terminadas)	3	Flujo de fondos descontados	Flujo de fondos descontados - WACC	1.033,0 – 1.069,5	680,9 – 705,0

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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 función de transacciones y ofertas de venta comparables, aplicando como unidad de comparación el precio por metro cuadrado (m^2). La volatilidad que caracteriza la economía argentina ha reducido significativamente el volumen de operaciones en el mercado inmobiliario. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los valuadores han utilizado de manera creciente sus conocimientos del mercado y su juicio profesional y no sólo se han basado en transacciones históricas comparables. En estas circunstancias, existe un grado de incertidumbre mayor que el que hubiera existido en un mercado activo. La limitada liquidez en el mercado de capitales también significa que si hubiera intención de venta de las propiedades, sería complejo concretar una transacción en el corto plazo.

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

Precio por metro cuadrado (terreno)
Precio por metro cuadrado observable por el terreno.

Precio por metro cuadrado (terreno + edificio)
Precio por metro cuadrado observable por la totalidad de la propiedad.

11. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución del rubro activos intangibles es la siguiente:

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Saldo al inicio del ejercicio	39.768	112.805
Aumentos (1)	110.166	9.829
Amortización (Anexo B)	(7.659)	(62.483)
Saldo al cierre del período	**142.275**	**60.151**

(1) Compuesto por licencias de software.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

12. CRÉDITOS FISCALES

El siguiente es el detalle de los créditos impositivos:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Crédito por impuesto a las ganancias	-	1.475.250
Impuesto al valor agregado	852.540	549.196
Otros diversos	179.747	8.471
Valor actual créditos fiscales	(111.307)	(766.415)
	920.980	**1.266.502**

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Créditos por ventas

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Corriente		
Cuentas por cobrar	7.705.288	7.873.685
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(139.870)	(192.456)
	7.565.418	**7.681.229**

Los créditos comerciales pueden devengar intereses, aunque su aplicación no es automática y en general tienen un plazo de vencimiento de 30-60 días.

Para una explicación sobre la gestión del riesgo crediticio de la Sociedad ver Nota 24 a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
No vencidos	6.271.722	3.634.316
Vencidos hasta 30 días	41.102	2.995.343
Vencidos entre 30-60 días	353.000	864.770
Vencidos entre 60-180 días	251.046	6.131
Vencidos entre 180-365 días	648.548	180.669
Vencidos a más de 365 días	139.870	192.456
	7.705.288	7.873.685
Previsión para deudores incobrables (Anexo D)	(139.870)	(192.456)
	7.565.418	**7.681.229**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTINY ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.2 Deudas financieras

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
No corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.2.1.1)	64.868.546	79.882.697
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.2.1.2)	28.295.966	39.475.136
Préstamo BID Invest[1] (Nota 13.2.2)	73.214.788	23.500.818
Arrendamientos (Nota 22)	2.826.010	3.077.505
	169.205.310	**145.936.156**
Corriente		
Obligaciones negociables públicas (Nota 13.2.1.1)	62.606.721	72.993.913
Obligaciones negociables privadas (Nota 13.2.1.2)	6.888.503	8.207.624
Préstamo BID Invest[1] (Nota 13.2.2)	1.970.482	90.838
Arrendamientos (Nota 22)	607.775	682.156
	72.073.481	**81.974.531**

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

A continuación, se detallan los vencimientos de deudas financieras:

Vencimiento	Monto
2026[1]	11.995.831
2027	62.050.214
2028	31.328.355
2029	67.565.142
2030	16.645.480
En adelante	55.051.207
	244.636.229

(1) Por el período de 3 meses a finalizar el 31 de diciembre de 2026.

Todos los endeudamientos financieros en dólares con terceros no vinculados a la Sociedad (incluyendo el "Note Purchase Agreement" con DFC, las Obligaciones Negociables Clase 15 y Clases 2, 3, 5 y 6 bajo el régimen simplificado de emisor frecuente y el préstamo con el BID Invest) cuentan con acceso al mercado de cambios, ya sea por tratarse de financiamiento otorgado por agencias oficiales de crédito y obligaciones negociables liquidadas, o previstas a liquidarse íntegramente, a través de dicho mercado.

En consecuencia, la Sociedad considera que la totalidad de sus endeudamientos financieros en moneda extranjera cuenta con acceso al mercado de cambios para el cumplimiento de los servicios de capital e intereses, conforme a la normativa vigente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.2.1. Obligaciones negociables

13.2.1.1. Obligaciones negociables públicas

						30 de septiembre de 2026			
Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Clase 13 [1]	ARS	2,49%	2,98%	07-06-2027	5.215[2]	11.152.389	17.742	(15.758)	11.154.373
Clase 15 [1]	USD	7%	7,59%	04-06-2028	9.588[3]	14.544.295	25.992	(59.352)	14.510.935
Clase 1 EF[1][4]	ARS	TAMAR + 3,73%	45,03%	02-12-2026	6.873.000	6.873.000	143.787	(11.458)	7.005.329
Clase 2 EF[1][4]	USD	7,5%	8,52%	02-06-2027	7.000[3]	10.619.000	61.096	(41.492)	10.638.604
Clase 3 EF[1][4]	USD	8,5%	9,32%	03-09-2027	21.786[3]	33.049.926	207.809	(134.815)	33.122.920
Clase 4 EF[1][4]	ARS	7,9%	8,58%	04-03-2029	9.595 [2]	20.516.710	118.021	(156.188)	20.478.543
Clase 5 EF [4]	USD	6,5%	7,01%	26-06-2029	20.000[3]	30.340.000	518.688	(294.125)	30.564.563
						127.095.320	**1.093.135**	**(713.188)**	**127.475.267**

(1) Al 30 de septiembre de 2026, la Sociedad ha dado cumplimiento total al destino de los fondos detallados en los suplementos de precios correspondientes.
(2) Importe expresado en miles de UVAs.
(3) Importe expresado en miles de dólares.
(4) Régimen Simplificado de Emisor frecuente.

El 1° de diciembre de 2017, la CNV autorizó el Programa Global de Obligaciones Negociables ("ON") por un monto nominal máximo de hasta USD 130.000.000, o su equivalente en otras monedas, que permite a la Sociedad realizar emisiones en distintas series durante un período de 5 años a partir de su fecha de aprobación. El 21 de octubre de 2022, la CNV extendió la vigencia del programa hasta el 1° de diciembre de 2027.

El 21 de mayo de 2025 la Sociedad fue incorporada al Régimen Simplificado de Emisor Frecuente ("RSEF") bajo el registro N° 18 otorgado por la Gerencia de Emisoras de la CNV. Bajo este régimen, la Sociedad podrá emitir obligaciones negociables por un monto de hasta USD 70.000.000 (dólares estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida y/o unidades de valor). La reunión de socios de fecha 3 de agosto de 2026 aumentó el monto de emisión hasta USD 130.000.000.

La Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de las ONs Clase 1 a 12 y 14.

El 7 de junio de 2024, la Sociedad emitió las ON Clase 13 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.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

El 2 de junio de 2025 la Sociedad emitió las ONs Clase 1 y 2 bajo el RSEF. La primera de ellas por 6.873.000 de valor nominal (integradas parcialmente en especie mediante la entrega de ONs Clase 14 por un valor nominal de 2.294.450), tasa variable de interés TAMAR más un margen del 3,73%, con pago de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 2 de diciembre de 2026. La segunda, por un valor nominal de USD 7.000.000 (dólares estadounidenses), con tasa fija nominal anual de interés de 7,5%, con pago de intereses trimestral a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 2 de junio de 2027.

El 3 de septiembre de 2025 la Sociedad emitió las ONs Clase 3 bajo el RSEF de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 21.786.372 (dólares estadounidenses) con tasa fija nominal anual de interés de 8,5% con pago de interés trimestral a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y liquidación y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 3 de septiembre de 2027.

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

El 26 de junio de 2026 la Sociedad emitió las ONs Clase 5 bajo el RSEF de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 20.000.000 (dólares estadounidenses) con tasa fija nominal anual de interés de 6,5% con pago de interés trimestral a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y liquidación y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 26 de junio de 2029.

El 19 de octubre de 2026 la Sociedad emitió las ONs Clase 6 bajo el RSEF de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 15.000.000 (dólares estadounidenses) con tasa fija nominal anual de interés de 7% con pago de interés trimestral a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y liquidación y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 19 de octubre de 2030.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

JESÚS A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.2.1.2 Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC

					30 de septiembre de 2026				
Clase	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Priv. OPIC 1	USD	5,16%	5,61%	15-11-2031	10.243.902	15.540.000	102.461	(4.017)	15.638.444
Priv. OPIC 2	USD	5,22%	5,75%	15-11-2031	10.243.902	15.540.000	103.652	(4.017)	15.639.635
Priv. DFC 3	USD	4,51%	5,01%	15-11-2031	2.560.980	3.885.006	22.389	(1.005)	3.906.390
					23.048.784	**34.965.006**	**228.502**	**(9.039)**	**35.184.469**

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

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

De acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de Suscripción, al 30 de septiembre de 2026 la Sociedad mantiene depósitos en garantía por un monto total de USD 2.868.318 (equivalente a 4.351.238) en las entidades financieras de Estados Unidos StoneX Financial Inc. por USD 2.867.055 y en el JP Morgan Bank por USD 1.263. Dicho monto se encuentra expuesto dentro del rubro Depósitos en garantía del activo corriente y no corriente y se ajusta de forma no automática a medida que como consecuencia de la amortización prevista bajo el Note Purchase Agreement, baja el servicio de deuda de los siguientes seis meses.

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

							30 de septiembre de 2026		
Desembolso	Moneda	Tasa de interés (anual)	TEI	Vencimiento	Capital	Capital (ARS)	Intereses devengados	Costos netos de emisión asociados	Total
Primero	USD	SOFR +4%	8,26%	15-11-2035	15.000.000	22.755.000	721.290	(790.563)	22.685.727
Segundo	USD	SOFR +4%	8.59%	15-11-2035	20.000.000	30.340.000	1.066.255	(1.054.084)	30.352.171
Tercero	USD	SOFR +4%	9.05%	15-11-2035	15.000.000	22.755.000	182.936	(790.564)	22.147.372
					50.000.000	**75.850.000**	**1.970.481**	**(2.635.211)**	**75.185.270**

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

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

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

El 30 de abril de 2026 y el 26 de agosto de 2026, la Sociedad realizó el segundo y tercer desembolso por un monto de USD 20.000.000 y de USD 15.000.000, respectivamente, ambos bajo las mismas condiciones. El pago de la primera cuota de capital de ambos desembolsos ocurrirá el 15 de mayo de 2028.

13.3 Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Corriente		
Deudas comerciales	1.047.395	288.926
Provisiones para gastos	1.304.260	1.259.465
Deudas por obras en construcción	7.558.318	5.211.656
Deuda por compra de terreno (Anexo C)	5.889.699	17.083.713
Otras cuentas por pagar (Anexo C)	-	720.959
	15.799.672	**24.564.719**

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

13. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (Cont.)

13.4 Valores razonables

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

	Importe de libros al		Valores razonables al	
	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activos financieros				
Otros activos	9.749.066	11.525.553	9.749.066	11.525.553
Depósitos en garantía	4.351.238	5.341.889	4.351.238	5.341.889
Créditos por ventas	7.565.418	7.681.229	7.565.418	7.681.229
Inversiones transitorias	29.267.277	28.806.979	29.267.277	28.806.979
Efectivo y equivalentes	1.760.461	3.896.042	1.760.461	3.896.042
Pasivos financieros				
Deudas financieras	241.278.791	227.910.687	240.564.681	226.943.073
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	15.799.672	24.564.719	15.799.672	24.564.719
Depósitos en garantía	7.985.409	8.289.198	7.985.409	8.289.198
Otros pasivos	5.146	4.820	5.146	4.820
Deudas con partes relacionadas	36.770.816	41.439.098	36.770.816	41.439.098

La revelación de información cuantitativa de los instrumentos financieros de la Sociedad en la jerarquía de medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2026 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	9.749.066	-
Depósitos en garantía	4.351.238	-
Créditos por ventas	7.565.418	-
Inversiones transitorias	29.267.277	-
Efectivo y equivalentes	1.760.461	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	128.189.378	112.375.303
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	15.799.672	-
Depósitos en garantía	-	7.985.409
Otros pasivos	5.146	-
Deudas con partes relacionadas	36.770.816	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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 2025 es la siguiente:

	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros		
Otros activos	11.525.553	-
Depósitos en garantía	5.341.889	-
Créditos por ventas	7.681.229	-
Inversiones transitorias	28.806.979	-
Efectivo y equivalentes	3.896.042	-
Pasivos financieros		
Deudas financieras	78.979.908	147.963.165
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	24.564.719	-
Depósitos en garantia		
Deudas con partes relacionadas	-	8.289.198
Otros pasivos	41.439.098	-

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros corresponden al monto por el cual creemos que el instrumento podría ser canjeado en una transacción corriente entre partes independientes con la intención de hacerlo, y no en una transacción forzada de liquidación.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para calcular el valor razonable:

Nivel 1:

- Efectivo, inversiones transitorias, depósitos en garantía, otros activos, otros créditos y pasivos, créditos por ventas y deudas comerciales y otras cuentas por pagar tienen un valor de libros similar al valor razonable, debido a su liquidez y los vencimientos de corto plazo que tienen dichos instrumentos.

Nivel 2:

- El valor razonable de los depósitos se estima descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas actualmente disponibles para deudas en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimientos.

- El valor razonable de las deudas financieras que devengan intereses se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado *(discounted cash flow method)* utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de préstamo del emisor. El valor razonable de las obligaciones negociables surge de la cotización de un mercado activo.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
No corriente		
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	-	29.466
Gastos de alquiler a devengar	244.460	12.472
Gastos pagados por adelantado (Anexo C)	-	22.487
Diversos	69.505	177.050
	313.965	**241.475**
Corriente		
Crédito por recupero pago inicial terrenos ((a) y Anexo C)	9.749.066	11.525.553
Seguros a devengar	134.614	17.802
Derecho a uso oficinas (Nota 22)	38.278	69.012
Gastos pagados por adelantado	81.070	58.080
Gastos de alquiler a devengar	94.487	8.236
Diversos[(1)]	617.123	720.959
	10.714.638	**12.399.642**

(1) De los cuales 430.829 y 12.246.512 corresponden a otros activos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente (ver Anexo C).

(a) Crédito por recupero pago inicial terrenos

El 25 de julio de 2016 PL Tigre S.R.L. (absorbida por la Sociedad) firmó un boleto de compraventa para la adquisición, a ciertos individuos (los "Vendedores"), de un terreno en la Localidad de Benavidez, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (el "Boleto de Compraventa"). El terreno constaba de aproximadamente 21 hectáreas, superficie sujeta al perfeccionamiento de una subdivisión.

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

La fracción a ser adquirida formaba parte de un inmueble de mayor superficie, razón por la cual, los Vendedores asumieron la obligación de obtener la subdivisión y realizar los demás actos que fueran necesarios para que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de tres años desde la fecha del Pago Inicial, es decir, antes del 8 de agosto de 2019.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

14. OTROS ACTIVOS (Cont.)

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

El 12 de agosto de 2022, se dictó el fallo de primera instancia mediante el cual se rechazó la demanda e impuso a la Sociedad las costas judiciales. La Sociedad apeló dicha sentencia, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la "Sentencia de Cámara") por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Sociedad ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores y sin multa) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida (de los Vendedores). Contra la Sentencia de Cámara, la parte demandada (los Vendedores) interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara, y ante el rechazo interpusieron las demandadas tres recursos de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (las "Quejas"), los cuales, a la fecha, no han sido tratados por el máximo tribunal.

Cabe destacar que el 22 de mayo de 2025 la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha requerido la remisión del expediente. Si bien este paso procesal es un requisito previo necesario para el eventual tratamiento de las Quejas, no es suficiente para ello y no significa que las Quejas vayan a ser abiertas ni que se vaya a hacer lugar a lo peticionado en las mismas. En tanto las Quejas no sean admitidas, los recursos no tienen efectos suspensivos de la Sentencia de Cámara, por lo cual dicha sentencia se encuentra operativa y con efectos, habiendo iniciado la Sociedad los trámites necesarios para su ejecución.

15. INVERSIONES TRANSITORIAS

	Valor de libros	
Denominación y características	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Letras del tesoro nacional	14.457.850	-
Fondos comunes de inversión (a)	14.809.427	28.806.979
Total	**29.267.277**	**28.806.979**

(a) De los cuales 1.583.727 y 24.792.302 corresponden a fondos comunes de inversión en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente (ver Anexo C).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

16. CARGAS FISCALES

El siguiente es el detalle de los impuestos a pagar:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Corriente		
Provisión para impuesto a las ganancias a pagar (neto de anticipos y otros saldos a favor)	13.643.014	-
Provisión para impuesto a los bienes personales	1.792.222	2.533.969
Impuesto al valor agregado a pagar	-	-
Retenciones a pagar	1.166.930	460.467
Diversos	81.170	33.349
	16.683.336	**3.027.785**

17. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El siguiente es el detalle de efectivo:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en bancos (a)	1.760.203	3.895.787
Efectivo en caja	258	255
	1.760.461	**3.896.042**

(a) De los cuales 262.383 y 3.863.861 corresponden a efectivo en bancos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente (ver Anexo C).

18. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Provisión bonus (Anexo C)	533.320	809.539
Provisión vacaciones	691.343	685.882
Sueldos y cargas sociales a pagar	312.662	255.294
	1.537.325	**1.750.715**

19. CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social es la siguiente:

	30-09-2026	31-12-2025	31-12-2024
Valor nominal con derecho a un voto por cuota	$1	$1	$1
Capital social	4.630.788	4.630.788	4.630.788

Al 30 de septiembre de 2026, el capital social emitido se encuentra suscripto, integrado e inscripto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

El siguiente cuadro presenta el total de saldos y operaciones que han sido realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente:

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldos		
Pasivo Corriente		
Personal clave de la Sociedad	5.146	4.820
Obligaciones negociables con partes relacionadas (Nota 20.1) (Anexo C)	36.770.816	41.439.098
Total	**36.775.962**	**41.443.918**

	9 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025
Operaciones		
Intereses por préstamos con partes relacionadas	(1.908.633)	(2.092.830)
Otras operaciones ganancia (pérdida):		
Personal clave de la Sociedad	(20.524)	(15.241)
	(1.929.157)	**(2.108.071)**

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	31-12-2026	2.700.000	4.095.900	1.758.258	5.854.158
Serie Priv. 2	USD	7%	7,11%	16-07-2019	31-12-2026	3.250.000	4.930.250	2.116.421	7.046.671
Serie Priv. 3	USD	7%	7,11%	16-07-2019	31-12-2026	2.050.000	3.109.850	1.447.542	4.557.392
Serie Priv. 4	USD	7%	7,11%	05-08-2019	31-12-2026	4.000.000	6.068.000	2.824.472	8.892.472
Serie Priv. 5	USD	7%	7,11%	28-08-2019	31-12-2026	2.000.000	3.034.000	1.412.236	4.446.236
Serie Priv. 7	USD	1,5%	2,07%	21-01-2021	31-12-2026	1.349.210	2.047.454	272.732	2.320.186
Serie Priv. 8	USD	2%	2,38%	30-09-2021	31-12-2026	666.288	1.011.106	157.888	1.168.994
Serie Priv. 9	USD	0,25%	0,74%	05-08-2022	31-12-2026	797.947	1.210.901	19.638	1.230.539
Serie Priv. 10	USD	0,25%	1,77%	23-11-2022	31-12-2026	133.517	202.615	3.046	205.661
Serie Priv. 11[1]	USD	4%	4%	07-04-2025	31-12-2026	632.050	959.149	89.358	1.048.507
						17.579.012	**26.669.225**	**10.101.591**	**36.770.816**

(1) Con acceso al mercado de cambios para el pago de intereses únicamente.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

20. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS (Cont.)

El titular de las Obligaciones Negociables acordó subordinar todas las ONs al "Note Purchase Agreement" ("NPA") de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

El 7 de abril de 2025, la Sociedad emitió una décimo primera serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 11), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 632.050 colocadas en forma privada, pagaderas en dólares estadounidenses, suscriptas por PLA LLC, con vencimiento el 6 de abril de 2026 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 4% nominal anual pagaderos al vencimiento. Dichas obligaciones fueron integradas en especie a través del canje de la totalidad del crédito transferido a PLA LLC mencionado en Nota 13.2.

Con motivo de la necesidad de aprobación previa del BCRA para el pago del capital de deudas financieras con personas vinculadas a través del mercado de cambios (requisito que ha sido prorrogado el 19 de diciembre de 2024 a través de la Comunicación "A" 8161 y considerando lo mencionado en las Comunicaciones "A" 8230 y 8233 del 16 y 30 de abril de 2025, respectivamente), la Sociedad ha obtenido desde el 16 de julio de 2020, varias dispensas de los tenedores de deuda, las cuales han permitido diferir el vencimiento del capital y los intereses de las Series Priv. 1 a 5 y 7 a 10 hasta el 31 de diciembre de 2026.

20.2. Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

Los saldos comerciales pendientes al cierre del período no se encuentran garantizados y no devengan intereses (excepto por las obligaciones negociables privadas mantenidas con PLA LLC). No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes relacionadas o a pagar a partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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

	9 meses		3 meses	
	01-01-2026 al 30-09-2026	01-01-2025 al 30-09-2025	01-07-2026 al 30-09-2026	01-07-2025 al 30-09-2025
Beneficios de corto plazo (pérdida)	(1.380.493)	(1.405.581)	(426.996)	(452.084)
Total de la remuneración del personal clave de la Sociedad	**(1.380.493)**	**(1.405.581)**	**(426.996)**	**(452.084)**

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 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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 10 de abril de 2025, la Reunión de Socios dispuso absorber la totalidad de la pérdida del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 por 197.665.528 consumiendo parcialmente el saldo existente de la Reserva facultativa.

Con fecha 13 de abril de 2026, la Reunión de Socios dispuso destinar del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 de la siguiente forma: a) 3.862.494 a constituir Reserva legal y b) 73.387.389 a constituir la Reserva facultativa.

22. ARRENDAMIENTOS

La NIIF 16 estipula que todos los arrendamientos y los derechos y obligaciones contractuales conexos deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, a menos que el plazo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, o se corresponda con un activo de bajo valor.

Para cada arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por las obligaciones de arrendamiento contraídas en el futuro. En consecuencia, el derecho de uso del activo arrendado se capitaliza por un monto que generalmente equivale al valor actual de los pagos futuros del arrendamiento más los costos directamente atribuibles y que se amortizarán a lo largo de la vida útil del contrato de alquiler.

Al 30 de septiembre de 2026 los derechos de uso de los activos arrendados se calcularon por el importe del pasivo por arrendamiento descontado. El derecho a uso de las oficinas alquiladas bajo arrendamiento operativo se encuentra registrado en el rubro Otros activos corrientes y no corrientes. El pasivo por arrendamiento se encuentra incluido dentro del rubro deudas financieras corrientes y no corrientes. Para el cálculo del valor descontado se utilizó una tasa de interés del 12,55% en dólares.

El derecho a uso de las tierras concesionadas del Parque Mercado Central, del Parque Ciudad y del Depósito Urbano Maza se encuentra incluido en el rubro Propiedades de inversión del activo no corriente. Los pasivos por arrendamiento se encuentran incluidos dentro de deudas financieras corrientes y no corrientes en función a su vencimiento. Los derechos de uso del Parque Ciudad fueron abonados en su totalidad al momento de la entrega total del predio, tal como se indica en Nota 10, es por ello que no existe pasivo registrado por dicho arrendamiento. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Parque Mercado Central se utilizó una tasa de interés en dólares del 18,84%, excepto para la ampliación de la etapa 3 (ver Nota 10) para la cual se utilizó una tasa del 19,28%. Para el cálculo del valor descontado del derecho de uso de la tierra concesionada en el Depósito Urbano Maza se utilizó una tasa de interés en dólares del 15,38%.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(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:

Año	Monto
2026 (restante)	165.712
2027	568.898
2028	453.185
2029	377.558
2030	314.605
En adelante	1.553.827
	3.433.785

La Sociedad como arrendadora

Las operaciones de arrendamiento de la Sociedad consisten principalmente en el arrendamiento de los depósitos e instalaciones de oficinas en edificios de su propiedad (o sobre las cuales tiene derechos) ubicados en General Pacheco (Municipalidad de Tigre), Pilar (Municipalidad de Pilar), Garín (Municipalidad de Escobar), Tapiales (Municipalidad de La Matanza), Esteban Echeverría (Municipalidad de Esteban Echeverría). Todas ellas en Provincia de Buenos Aires y en Villa Soldati (Ciudad Autónoma de Buenos Aires), Argentina, en virtud de arrendamientos operativos con vencimiento en distintos años hasta 2040. Los contratos de arrendamiento denominados en pesos argentinos establecen una revisión cada tres meses para ajustar el alquiler a los precios de mercado.

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

Año	Monto
2026 (restante)	20.734.461
2027	77.937.016
2028	62.784.737
2029	33.907.213
2030	23.048.735
En adelante	111.536.011
	329.948.173

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras expresadas en miles de pesos – Nota 2.1.2)

23. GARANTÍAS

La Sociedad ha otorgado las siguientes garantías al 30 de septiembre de 2026:

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de obligaciones negociables privadas con DFC (mencionado en la Nota 13.2.1.2), 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.

Para garantizar el correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo con BID Invest (mencionado en la Nota 13.2.2), la Sociedad otorgó las siguientes garantías:

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

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

24. EVENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL PERÍODO

Con excepción de lo descripto en la Nota 13, la Sociedad no ha identificado hechos posteriores al 30 de septiembre de 2026 que pudieran afectar significativamente su situación patrimonial, financiera o los resultados del período.

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 y 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

Anexo A

	2026			
	Valores de origen			
Cuenta principal	Al comienzo del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del período
Mejoras de oficina	1.175.146	17.168	-	1.192.314
Instalaciones	3.646.961	633.056	-	4.280.017
Equipos	836.832	139.857	(527)	976.162
Maquinarias y herramientas	543.922	9.484	-	553.406
Totales 30-09-2026	**6.202.861**	**799.565**	**(527)**	**7.001.899**
Totales 31-12-2025	**5.793.876**	**408.985**	**-**	**6.202.861**
Totales 30-09-2025	**5.793.876**	**399.016**	**-**	**6.192.892**

	2026						2025
	Depreciaciones						
Cuenta principal	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Alícuota (meses)	Bajas	Del período/ ejercicio (Anexo B)	Al cierre del período	Neto resultante	Neto resultante
Mejoras de oficina	1.137.722	36 a 60	-	17.507	1.155.229	37.085	37.424
Instalaciones	3.080.929	60	-	199.260	3.280.189	999.828	566.032
Equipos	647.268	36	(492)	95.430	742.206	233.956	189.564
Maquinarias y herramientas	512.261	36 a 60	-	12.921	525.182	28.224	31.661
Totales 30-09-2026	**5.378.180**		**(492)**	**325.118**	**5.702.806**	**1.299.093**	
Totales 31-12-2025	**4.925.253**		**-**	**452.927**	**5.378.180**		**824.681**
Totales 30-09-2025	**4.925.253**		**-**	**351.414**	**5.276.667**		**916.225**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. N° 64, APARTADO I, INCISO b) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550 CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025

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

Anexo B

	9 meses desde el 01-01 al 30-09				
	2026				2025
Concepto	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Electricidad, gas y comunicaciones	5.079.259	-	14.065	5.093.324	3.567.409
Sueldos y cargas sociales	718.388	393.628	3.399.521	4.511.537	4.327.803
Impuesto sobre ingresos brutos	-	3.022.767	-	3.022.767	2.904.692
Gastos de mantenimiento	2.421.823	-	22.757	2.444.580	2.492.074
Otros Impuestos y tasas	2.018.832	20.123	395.685	2.434.640	2.264.101
Vigilancia y seguridad	2.113.697	-	-	2.113.697	2.247.347
Impuesto a los bienes personales	-	-	1.934.446	1.934.446	2.028.238
Honorarios	76.031	89.300	1.027.119	1.192.450	935.088
Alquileres	538.732	-	86.395	625.127	814.728
Seguros	341.007	-	-	341.007	418.545
Depreciación de propiedad, planta y equipo	94.649	-	230.469	325.118	351.414
Beneficios al personal	23.900	772	156.711	181.383	141.459
Promoción y publicidad	-	164.322	-	164.322	182.177
Movilidad, viáticos y representación	23.633	-	37.356	60.989	50.799
Incobrables (Anexo D)	-	58.044	-	58.044	170.429
Responsabilidad social empresarial	-	54.217	-	54.217	50.982
Gastos bancarios	-	-	35.764	35.764	38.185
Amortización de activos intangibles	-	-	7.659	7.659	62.483
Diversos	180.467	61.951	101.712	344.130	227.706
Total al 30-09-2026	**13.630.418**	**3.865.124**	**7.449.659**	**24.945.201**	
Total al 30-09-2025	**12.147.947**	**3.773.965**	**7.353.747**		**23.275.659**

	3 meses desde el 01-07 al 30-09				
	2026				2025
Concepto	Costos de servicios	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total	Total
Electricidad, gas y comunicaciones	2.161.098	-	3.826	2.164.924	1.295.913
Sueldos y cargas sociales	234.371	150.028	1.066.661	1.451.060	1.399.917
Impuesto sobre ingresos brutos	-	1.048.222	-	1.048.222	948.421
Otros Impuestos y tasas	707.220	12.304	142.393	861.917	269.791
Gastos de mantenimiento	833.501	-	8.532	842.033	887.214
Vigilancia y seguridad	699.139	-	-	699.139	759.521
Impuesto a los bienes personales	-	-	667.921	667.921	823.622
Honorarios	24.588	29.767	257.566	311.921	319.921
Alquileres	182.117	-	28.259	210.376	326.881
Depreciación de propiedad, planta y equipo	44.511	-	76.706	121.217	111.064
Seguros	111.102	-	-	111.102	153.544
Beneficios al personal	8.534	147	68.005	76.686	57.425
Promoción y publicidad	-	74.766	-	74.766	84.685
Movilidad, viáticos y representación	8.255	-	13.516	21.771	16.735
Responsabilidad social empresarial	-	18.864	-	18.864	18.525
Gastos bancarios	-	-	12.408	12.408	11.401
Incobrables (Anexo D)	-	3.550	-	3.550	124.370
Amortización de activos intangibles	-	-	2.173	2.173	29.785
Diversos	70.231	25.703	37.435	133.369	89.613
Total al 30-09-2026	**5.084.667**	**1.363.351**	**2.385.401**	**8.833.419**	
Total al 30-09-2025	**3.837.176**	**1.329.030**	**2.562.142**		**7.728.348**

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en miles)

Anexo C

	2026				2025
	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	2.694	1.517	4.086.070	4.939.452
Otros activos	USD	-	1.517	-	22.487
Total del activo no corriente		**2.694**		**4.086.070**	**4.961.939**
Activo corriente					
Efectivo	USD	173	1.517	262.383	3.863.861
Inversiones transitorias	USD	1.044	1.517	1.583.727	24.792.302
Depósitos en garantía	USD	175	1.517	265.168	402.437
Otros activos	USD	6.711	1.517	10.179.895	12.246.512
Total del activo corriente		8.103		12.291.173	41.305.112
Total del activo		**10.797**		**16.377.243**	**46.267.051**
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	98.246	1.517	149.039.299	135.507.995
Depósitos en garantía	USD	2.015	1.517	3.056.260	3.737.929
Total del pasivo no corriente		**100.261**		**152.095.559**	**139.245.924**
Pasivo corriente					
Deudas financieras	USD	35.162	1.517	53.341.495	44.874.139
Depósitos en garantía	USD	113	1.517	171.257	272.623
Remuneraciones y cargas sociales	USD	352	1.517	533.320	809.539
Deudas con partes relacionadas	USD	24.238	1.517	36.770.816	41.439.098
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	USD	3.882	1.517	5.889.699	17.804.672
Total del pasivo corriente		**63.747**		**96.706.587**	**105.200.071**
Total del pasivo		**164.008**		**248.802.146**	**244.445.995**
Posición neta		**(153.211)**		**(232.424.903)**	**(198.178.944)**

(1) Tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2026.

USD: dólar estadounidense.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
EVOLUCIÓN DE PREVISIONES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

Anexo D

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período
Deducidas del activo								
No corriente								
Previsión para activo por impuesto diferido	266.854	-		-	(266.854)	-	-	-
	266.854	-		-	(266.854)	-	-	-
Corriente								
Previsión para deudores incobrables	192.456	58.044	(1)	-	(70.923)	-	(39.707)	139.870
	192.456	58.044		-	(70.923)	-	(39.707)	139.870
Total al 30-09-2026	**459.310**	**58.044**		**-**	**(337.777)**	**-**	**(39.707)**	**139.870**
Total al 31-12-2025	**319.022**	**239.874**		**-**	**(4.573)**	**-**	**(95.013)**	**459.310**
Total al 30-09-2025	**319.022**	**216.094**		**-**	**(4.573)**	**-**	**(64.230)**	**466.313**

Concepto	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumentos	Ref.	Recupero	Utilización	Transferencias	Efecto ajuste por inflación	Saldo al cierre del período
Incluidas en el pasivo								
No corriente								
Previsión para contingencias	3.265.094	775.024		-	-	-	(624.305)	3.415.813
	3.265.094	775.024		-	-	-	(624.305)	3.415.813
Corriente								
Previsión para contingencias	888.030	21.835		-	-	-	(195.440)	714.425
	888.030	21.835		-	-	-	(195.440)	714.425
Total al 30-09-2026	**4.153.124**	**796.859**	(2)	**-**	**-**	**-**	**(819.745)**	**4.130.238**
Total al 31-12-2025	**3.732.558**	**1.438.983**		**-**	**(98)**	**-**	**(1.018.319)**	**4.153.124**
Total al 30-09-2025	**3.732.558**	**1.205.213**	(2)	**-**	**-**	**-**	**(710.380)**	**4.227.391**

(1) Anexo B.
(2) Nota 5.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06-11-2026
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

PABLO MURRAY
Comisión fiscalizadora

ULISES A. MORO
Socio
Contador Público U.N.La.M.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 317 – F° 89

RAMIRO MOLINA
Gerente

Plaza Logística S.R.L.

RESEÑA INFORMATIVA

I. Actividades durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y situaciones relevantes posteriores al cierre del período

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

Actualmente, la Sociedad cuenta con 577.350 metros cuadrados de superficie de depósito alquilable y con tierra disponible para futuros desarrollos "*landbank*" que le permitirá desarrollar aproximadamente 300.000 metros cuadrados (para más detalle, ver el cuadro "Datos Estadísticos" perteneciente a la presente Reseña Informativa). La Sociedad se encuentra desarrollando 162.150 metros cuadrados en total:

- Por un lado, se encuentra desarrollando 101.250 metros cuadrados en su octavo parque en el Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires de los cuales, con posterioridad al cierre del presente período realizó una primera entrega de 40.000 metros cuadrados a Mercado Libre.
- Y, por otro lado, en agosto 2026, adquirió una nueva tierra en Juárez Celman, Provincia de Córdoba, donde se encuentra desarrollando 60.900 metros cuadrados. Esto último representa un gran hito para la Sociedad porque se trata de su noveno Parque, pero el primero fuera del área metropolitana (AMBA).

Con relación a los financiamientos celebrados durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026:

- El 27 de julio de 2026, la Sociedad canceló a su vencimiento la totalidad de la ON Clase 10 emitida el 27 de julio de 2023.
- El 26 de agosto de 2026, en el marco del financiamiento con BID Invest firmado el 5 de diciembre de 2025, la Sociedad realizó el tercer desembolso por un monto de USD 15.000.000.

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, la Sociedad celebró los siguientes contratos relevantes en el marco de su actividad comercial:

- El 23 de julio de 2026 se firmó un contrato de locación con Ruta Austral S.A., para el parque Echeverría, por 5.720 metros cuadrados.
- El 26 de julio de 2026 se firmó una adenda al contrato de locación con Bidcom S.R.L., para el parque Echeverría, por 5.720 metros cuadrados.

RAMIRO MOLINA
Gerente

Situaciones relevantes posteriores al cierre del período

- El 19 de octubre de 2026, la Sociedad emitió las ONs Clase 6 del Régimen de Emisor Frecuente ("REF") de acuerdo con las siguientes condiciones: valor nominal USD 15.000.000 (dólares estadounidenses), precio de emisión equivalente al 100% del valor nominal, con una tasa fija nominal anual de interés de 7,00%, pagadera trimestralmente a partir del noveno mes contado desde la fecha de emisión y liquidación y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 19 de octubre de 2030.
- El 13 de octubre de 2026 se firmó un acuerdo de ampliación con Logispack S.A. por 2.880 metros cuadrados adicionales, hasta la finalización del plazo de locación vigente.

II. Síntesis de los estados financieros al 30 de septiembre de 2026, 2025 y 2024

a) Estructura patrimonial comparativa al 30 de septiembre con los períodos 2025 y 2024, (en miles de pesos argentinos):

	30-09-2026	30-09-2025	30-09-2024
		(*)	(*)
Activo corriente	50.493.942	70.283.755	31.439.899
Activo no corriente	850.432.488	857.470.200	703.807.558
Total del activo	**900.926.430**	**927.753.955**	**735.247.457**
Pasivo corriente	144.336.600	128.463.441	87.444.821
Pasivo no corriente	278.665.015	289.048.646	234.308.213
Total del pasivo	**423.001.615**	**417.512.087**	**321.753.034**
Patrimonio neto total	477.924.815	510.241.868	413.494.423

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2026.

La disminución del activo corriente al 30 de septiembre de 2026 con respecto a la misma fecha del año anterior por 19.790 millones está dada principalmente por: menor saldo en inversiones transitorias por 11.934 millones, menor saldo en efectivo y equivalentes por 5.841 millones, menor saldo de otros activos por 2.269 millones, menor saldo en créditos por ventas por 564 millones y en depósitos en garantía por 22 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo en créditos fiscales por 840 millones.

El incremento del activo corriente al 30 de septiembre de 2025 con respecto a la misma fecha del año anterior por 38.844 millones está dado principalmente por: mayor saldo en inversiones transitorias por 25.384 millones y en efectivo y equivalentes por 7.364 millones, mayor saldo en créditos por ventas por 4.447 millones y en otros activos por 1.888 millones, parcialmente compensado por un menor saldo en créditos fiscales por 165 millones y en depósitos en garantía por 74 millones.

La disminución del activo no corriente al 30 de septiembre de 2026 con respecto a la misma fecha del año anterior por 7.038 millones está dada principalmente por: la disminución en propiedades de inversión por 6.467 millones y por un menor saldo de depósitos en garantía por 1.082 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles por 465 millones y por un mayor saldo en otros activos por 46 millones.

El incremento del activo no corriente al 30 de septiembre de 2025 con respecto a la misma fecha del año anterior por 153.663 millones está dado principalmente por: el aumento de 153.638 millones de las propiedades de inversión y por un mayor saldo de depósitos en garantía por 184 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de 145 millones en propiedad, planta y equipo y en activos intangibles y un menor saldo en otros activos por 14 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2026 con respecto a la misma fecha del año anterior por 5.490 millones está dado por: mayor saldo de deudas financieras por 30.972 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 11.454 millones, mayor deuda por cargas fiscales por 10.630 millones, mayor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 544 millones, parcialmente compensado por un menor saldo de impuesto diferido por 43.215 millones, una disminución en deudas con partes relacionadas por 4.777 millones, una menor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 21 millones y por un menor saldo de la previsión para contingencias por 97 millones.

El incremento del pasivo al 30 de septiembre de 2025 con respecto a la misma fecha del año anterior por 95.759 millones está dado por: mayor saldo de deudas financieras por 57.242 millones, mayor saldo de impuesto diferido por 35.967 millones, incremento en deudas con partes relacionadas por 6.797 millones, mayor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por 1.204 millones, mayor saldo de la previsión para contingencias por 666 millones y por una mayor deuda por remuneraciones y cargas sociales por 179 millones, parcialmente compensado por una menor deuda por cargas fiscales por 5.197 millones, un menor saldo de otros pasivos por 1.077 millones y por un menor saldo en depósitos y anticipos de clientes por 22 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2026 disminuyó en 32.317 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido a la disminución del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2025 al 30 de septiembre de 2026 en 32.317 millones. Adicionalmente se distribuyó el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2025, incrementando la reserva facultativa en 73.388 millones y la reserva legal en 3.862 millones.

El patrimonio neto al 30 de septiembre de 2025 se incrementó en 96.747 millones con respecto a la misma fecha del año anterior debido al incremento del resultado de períodos acumulados desde el 30 de septiembre de 2024 al 30 de septiembre de 2025 en 96.742 millones y al incremento neto en otras reservas de 5 millones. Adicionalmente se absorbió el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2024, disminuyendo la reserva facultativa en 197.666 millones.

b) Estructura de resultados comparativa con los periodos anteriores de 2025 y 2024 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de nueve meses finalizado el		
	30-09-2026	30-09-2025	30-09-2024
		(*)	(*)
(Pérdida) ganancia operativa	(71.024.344)	136.592.005	(395.650.000)
RECPAM	50.610.343	37.481.870	144.372.097
Resultados financieros	(25.479.225)	(54.062.317)	(73.490.377)
Impuesto a las ganancias del período	17.022.928	(39.314.920)	111.056.937
Resultado neto del período – (Pérdida) ganancia	**(28.870.298)**	**80.696.638**	**(213.711.343)**

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2026.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 disminuyó en 207.616 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una mayor pérdida por revalúo de propiedades de inversión por 205.134 millones, una menor ganancia bruta por 967 millones, mayores otros gastos operativos netos por 1.328 millones, mayores gastos de administración por 96 millones y por mayores gastos de comercialización por 91 millones.

El resultado operativo del período de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 se incrementó en 532.242 millones respecto al mismo período del año anterior producto de: una menor pérdida por revalúo de propiedades de inversión de 527.054 millones, una mayor ganancia bruta por 7.266 millones y por menores otros gastos operativos netos por 72 millones, parcialmente compensado por mayores gastos de administración por 2.057 millones y por mayores gastos de comercialización por 93 millones.

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 fue 13.128 millones superior al mismo período del año anterior, producto principalmente de mayores posiciones monetarias durante este período en comparación con el anterior y por la mayor inflación entre ambos períodos (23,64% vs. 21,97%).

El resultado por exposición a la inflación (ganancia) reconocido por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 fue 106.890 millones inferior al mismo período del año anterior, producto principalmente de la menor inflación entre ambos períodos (21,97% vs. 101,58%).

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 28.583 millones principalmente como consecuencia de: menor pérdida por diferencia de cambio por 28.239 millones, menor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 1.522 millones, una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 660 millones, mayor ganancia por intereses ganados por 390 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 184 millones, menor pérdida por honorarios profesionales por 44 millones, parcialmente compensado por mayor

pérdida por intereses sobre préstamos por 1.403 millones, mayor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 792 millones, mayor pérdida neta por otros impuestos y otros costos financieros por 120 millones, una mayor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 76 millones y por una mayor ganancia neta por operaciones con ON propias por 65 millones.

La pérdida por resultados financieros por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 en comparación con el mismo período del año anterior disminuyó en 19.428 millones principalmente como consecuencia de: una menor pérdida por la revaluación de las deudas financieras en UVAs por 33.769 millones, menor pérdida por intereses sobre préstamos por 5.552 millones, menor pérdida por intereses por préstamos con partes relacionadas por 199 millones, menor pérdida neta por otros impuestos y otros costos financieros por 96 millones, menor pérdida por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por 95 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por diferencia de cambio por 13.754 millones, menor ganancia neta por operaciones con ON propias por 2.494, mayor pérdida por el ajuste a valor razonable de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por 2.335 millones, una menor ganancia por operaciones con inversiones transitorias por 1.439 millones, menor ganancia por intereses ganados por 197 millones y por una mayor pérdida por honorarios profesionales por 64 millones.

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2026 respecto del mismo período del año anterior se incrementó 56.338 millones como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 67.849 millones, parcialmente compensado por el mayor cargo por impuesto corriente por 11.511 millones

El resultado por impuesto a las ganancias al 30 de septiembre de 2025 respecto del mismo período del año anterior disminuyó 150.372 millones como consecuencia del efecto de las variaciones en las diferencias temporarias del impuesto diferido por 152.098 millones parcialmente compensado por un menor cargo por impuesto corriente por 1.726 millones.

c) Estructura del flujo de efectivo comparativa con los períodos 2025 y 2024 (en miles de pesos argentinos):

	Por el período de nueve meses finalizado el		
	30-09-2026	**30-09-2025**	**30-09-2024**
		(*)	(*)
Flujos netos de efectivo generados por las actividades operativas	50.362.374	33.204.141	55.261.977
Flujos netos de efectivo aplicados a las actividades de inversión	(84.051.274)	(60.603.704)	(40.825.009)
Flujos netos de efectivo generados por (aplicados a) las actividades de financiación	32.241.488	30.117.782	(14.373.863)
Total de flujos netos de efectivo (aplicados) generados durante el período	**(1.447.412)**	**2.718.219**	**63.105**

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2026.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 17.158 millones, explicado principalmente por: (a) el menor pago del impuesto a las ganancias por 13.397 millones, (b) la mayor disminución en los activos operativos por 6.728 millones (compuesta por la mayor disminución de 7.629 millones en créditos por ventas, la mayor disminución de 22 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por el mayor aumento de 923 millones en otros activos), (c) la menor disminución de pasivos operativos por 118 millones (compuesto por el mayor aumento de 1.676 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor aumento de 1.080 millones en otros pasivos, mayor aumento del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 604 millones, parcialmente compensado por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 2.035 millones, menor aumento de deudas con partes relacionadas por 1.064 millones y por un menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 143 millones), parcialmente compensado por (d) la variación negativa de 3.085 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros).

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de 22.058 millones, explicado principalmente por: (a) el pago del impuesto a las ganancias por 13.397 millones, (b) el mayor aumento en los activos operativos por 8.682 millones (compuesta por la menor disminución de 3.826 millones en créditos fiscales, la menor disminución de 2.498 millones en otros activos y por el mayor aumento de 2.358 millones en créditos por ventas), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por 5.182 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por 3.401 millones, el menor aumento de 1.182 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de 1.082 millones en otros pasivos, menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por 504 millones y por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por 77 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas con partes relacionadas por 1.064 millones), parcialmente compensado por (d) la variación positiva de 5.203 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 23.448 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por 38.605 millones, el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 501 millones, parcialmente compensado por menores pagos netos por operaciones con inversiones transitorias por 15.658 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 19.779 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades

de inversión y pagos de concesiones por 12.538 millones, mayores pagos netos por operaciones con inversiones transitorias por 6.948 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por 293 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 2.124 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 43.571 millones, menores pagos por arrendamientos de 281 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 38.618 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por 2.935 millones y por menor disminución en los depósitos en garantía por 175 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de 44.492 millones explicado por: menores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por 36.857 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por 4.787 millones, mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por 2.859 millones, menor disminución en los depósitos en garantía por 261 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por arrendamientos de 272 millones.

d) Índices comparativos con períodos anteriores:

	Por o al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de		
	2026	**2025**	**2024**
Activo corriente/Pasivo corriente	0,35	0,55	0,36
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,13	1,22	1,29
Activo no corriente/Total del Activo	0,94	0,92	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,06)	0,17	(0,52)

III. Datos estadísticos (en unidades físicas):

Métricas Operativas	Al 30-09-2026
Total de hectáreas[1]	225,70
Metros cuadrados de depósito alquilable	577.350
Metros cuadrados de depósito en desarrollo[2]	162.150
Metros cuadrados de Landbank[3]	363.403
Cantidad de localizaciones	9
Cantidad de clientes	20

(1) Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios, del desarrollo del espacio ubicado en el Parque Escobar y en el Parque Córdoba y de nuestros tres Parques Concesionados.
(2) Corresponden al espacio ubicado en el Parque Escobar y Córdoba.
(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

IV. Breve comentario sobre perspectivas para el siguiente trimestre

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

La política económica implementada por la administración del presidente Javier Milei se ha centrado en el logro del equilibrio fiscal y la desregulación de la economía. Desde el inicio de su gestión, se han registrado avances en distintas variables macroeconómicas, entre los que se destacan una reducción sostenida de la inflación respecto de los niveles observados al inicio de la gestión, resultados positivos fiscales, una reducción de la brecha cambiaria y avances en el proceso de normalización del mercado cambiario, No obstante, la recuperación de la actividad económica ha mostrado un desempeño heterogéneo entre sectores y el riesgo país ha registrado incrementos durante los últimos meses.

En materia financiera, la Argentina continuó contando con el apoyo de organismos multilaterales de crédito y mantuvo vigente el programa acordado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), en el marco de las revisiones periódicas previstas. Asimismo, el país registró avances en distintos indicadores vinculados al acceso al financiamiento y a su integración con los mercados internacionales, aunque persisten desafíos y factores de incertidumbre tanto a nivel local como internacional

En el plano internacional, persiste un contexto de incertidumbre vinculado a la evolución de la economía global, las condiciones financieras internacionales y distintos factores geopolíticos y comerciales. La evolución de estas variables podría tener efectos sobre los mercados emergentes y sobre las condiciones económicas y financieras de la Argentina.

Para lo que resta del ejercicio 2026, la Sociedad continuará con su plan de crecimiento, que contempla la finalización de su octavo parque logístico, ubicado en la localidad de Escobar, y el desarrollo de 60.900 metros cuadrados en Juárez Celman, Departamento Colón, Provincia de Córdoba. Este desarrollo constituye un hito para la Sociedad, ya que corresponde a su noveno parque logístico y el primero emplazado fuera del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Asimismo, continuará evaluando oportunidades para el desarrollo o la adquisición de nuevas tierras destinadas a futuros proyectos.

En materia de financiamiento, la Sociedad continuará administrando activamente sus fuentes de fondeo y manteniendo su presencia en el mercado de capitales, con el objetivo de acompañar la ejecución de los proyectos previstos y preservar una estructura de capital sólida y consistente con sus objetivos de largo plazo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2026.