

Plaza Logística S.R.L.

Factores relevantes de la calificación

Asignación de calificación ON Clase 4: FIX confirmó en categoría AA(arg) a la calificación de Emisor de Largo Plazo de Plaza Logística S.R.L (en adelante PL o la compañía), con Perspectiva Estable, y asignó en la misma categoría a la calificación de las Obligaciones Negociables Clase 4 a ser emitidas por la compañía. La emisión de la Clase 4 de Obligaciones Negociables permitirá a la compañía renovar vencimientos corrientes que corresponden a la amortización completa de la ON Clase 12 con vencimiento en marzo 2026 por USD 16,4 millones (UVA 13,3 millones).

Estabilidad en flujos operativos: La calificación de PL se sustenta en la estabilidad de sus márgenes de rentabilidad, que se mantuvo entre el 50% y 70% durante los últimos 9 años. FIX estima que en lo sucesivo la compañía continuará generando rentabilidad en ese rango, con contratos de alquiler con vencimientos entre 2026 y 2040 para los 5 principales clientes, que sumados representan el 62% de su facturación anual a enero 2026. A septiembre 2025 (año móvil), generó Flujo de Fondos Libres (FFL) negativo por USD 11 millones como consecuencia de un nivel de inversiones de capital de USD 31,8 millones. La compañía proyecta continuar desarrollando su capacidad, luego de la finalización en diciembre 2025 de 56,5 mil m² en Mercado Central, por lo que se esperan inversiones de capital por alrededor de USD 41,1 millones entre 2026 y 2027, que se financiarán con deuda y fondos propios.

Elevado nivel de activos: La calificación contempla la importante cartera de activos de la compañía, integrada por unos 578 mil m² de depósitos en alquiler y alrededor de 66 mil m² de tierras disponibles para futuros desarrollos, a enero 2026 según información de gestión provista por la compañía. Estos activos, ubicados en zonas estratégicas del Área Metropolitana de Buenos Aires, son la base del modelo de negocio y respaldan la capacidad de la compañía para generar ingresos estables y recurrentes. La valuación de los inmuebles a septiembre 2025 era de USD 467 millones (incluyendo propiedades en construcción) y el valor de la deuda con respecto a los activos resultaba en un 30%, considerado conservador.

Probado modelo de negocio y concentración de contraparte mitigada: A enero 2026, PL posee 452.633 m² de espacio logístico rentado sobre una superficie total de 578.078 m² (pudiendo alcanzar una superficie mayor a los 600 mil m² incorporando futuros proyectos) de espacio rentable con un nivel de vacancia del 21,7% (producto de la reciente finalización de obras) y contratos mayormente a mediano/largo plazo (4,1 años promedio, con vencimientos escalonados entre 1 y 14 años) en ubicaciones estratégicas de Gran Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con ajustes periódicos que consideran la variación de inflación, costos logísticos, cotización del dólar y variación del precio de la construcción. Si bien existe cierta concentración de contrapartes donde los principales cinco clientes representan el 62% de los metros arrendados, en su mayoría son multinacionales de adecuada calidad crediticia que operan en diversas industrias. Por otro lado, dicha concentración se encuentra también mitigada por la existencia de contratos a largo plazo.

Riesgo de descalce de moneda: La compañía se encuentra expuesta al riesgo de descalce de moneda en el mercado local, dado que su generación de fondos se realiza mayormente en pesos —ajustados por inflación, tipo de cambio, costos de construcción y costos logísticos—, mientras que la mayor parte de su deuda está denominada en dólares. A diciembre 2025, según información de gestión, la deuda en moneda extranjera representaba el 82% del total (79% sin considerar deuda con relacionadas), a partir del desembolso en diciembre 2025 de USD 15 millones contraídos con el Banco Interamericano de Desarrollo.

Informe Integral

Calificaciones

Emisor de Largo Plazo	AA(arg)
ON Clase 4 – Régimen Emisor Frecuente	AA(arg)
Perspectiva	Estable
Emisor de Corto Plazo	A1+(arg)

Resumen Financiero

Plaza Logística S.R.L.		
Individual	30/09/2025	31/12/2024
\$ Millones*	Año Móvil	12 Meses
Total Activos	695.703	581.212
Deuda Financiera	188.860	148.854
Ingresos	75.958	69.878
EBITDA	49.330	39.285
EBITDA (%)	64,9	56,2
EBITDA (%)**	80,7	61,5
Deuda / EBITDA (x)	3,8	3,8
Deuda Neta Total / EBITDA (x)	3,1	3,3
EBITDA / Intereses (x)	5,0	2,8

* Expresado en moneda homogénea a septiembre 2025.

** Calculado sobre los ingresos de alquileres

Criterios Relacionados

Metodología de Calificación de Empresas, registrado ante la CNV, marzo 2024

Informes Relacionados

Estadísticas Comparativas: Empresas Argentinas, noviembre 2025

Calificación de Bono Sostenible (Verde + Social)

Analistas

Analista Principal
Joaquín Palma
Analista
joaquin.palma@fixscr.com
+54 11 5235 8100

Analista Secundario
Lisandro Sabarino
Director
lisandro.sabarino@fixscr.com
+54 11 5235-8171

Sensibilidad de la calificación

Los factores que podrían derivar en una baja de calificación son:

- Deterioro en el perfil del flujo generado por las operaciones.
- Cambios significativos en los precios y demanda o macroeconómicos que afecten el repago estimado.
- Mayor agresividad en los planes de expansión o menores niveles de liquidez a los estimados.

Los factores que podrían derivar en una suba de calificación son:

- Reducción del apalancamiento por debajo de 2x de manera sostenida, incluyendo deuda financiera con partes relacionadas.
- Generación sostenida de Flujo de Fondos Libre positivo, que permita financiar inversiones de capital con fondos propios.
- Mayor diversificación de contrapartes.

Liquidez y Estructura de Capital

Acotada liquidez: A septiembre 2025 (año móvil) PL presentaba una deuda de USD 138 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 23 millones), con ratio de deuda sobre EBITDA de 3,8x y cobertura de intereses de 5,0x. Para 2026, se esperan inversiones de capital por alrededor de USD 28 millones, así como un ratio de deuda sobre EBITDA alrededor de 4,0x, mostrando un desapalancamiento en 2027, con expectativa de generación de FFL positivo.

Según información de gestión provista por la compañía a diciembre 2025, PL presenta una deuda por USD 133 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 16 millones), donde los vencimientos corrientes ascienden a USD 46 millones, representando el 34% del total. El saldo de caja e inversiones corrientes a diciembre 2025, según información de gestión, ascendía a USD 18 millones, cubriendo la deuda de corto plazo en 0,4x (ascendiendo a 0,6x excluyendo la deuda corriente intercompany), mostrando una mayor cobertura frente a 2024, donde este ratio ascendía a 0,3x.

La compañía presenta una estructura de capital considerada conservadora, con un valor de deuda respecto a activos del 30% a septiembre 2025, estable frente a periodos previos.

Cabe aclarar que, en caso de confirmarse la vigencia del boleto de compraventa por terreno en la Localidad de Benavidez, en proceso judicial a la fecha, la compañía podría tener que desembolsar y por lo tanto buscar financiamiento por USD 22 a 25 millones adicionales al requerido para el plan de inversiones mencionado previamente, aunque dada la reciente sentencia de Cámara favorable a PL, dicha contingencia se considera poco probable.

La compañía cuenta con una adecuada flexibilidad financiera a partir de las líneas de créditos disponibles con bancos y organismos multilaterales de crédito, y a su historial de financiamiento en el mercado de capitales habiendo emitido USD 30 millones durante 2023 y USD 40 millones durante el 2024. Durante 2025, emitió obligaciones negociables por USD 34 millones y canceló el saldo remanente de Clase 11 y Clase 14.

Perfil del Negocio

Plaza Logística S.R.L. desarrolla y opera parques logísticos triple A en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 578.078 m² alquilables y 65.823m² en reserva de terrenos, a diciembre 2025. Los accionistas de la compañía son Plaza Logística LLC con control indirecto sobre el 66,5% (de los fondos Blue Water Worldwide LLC) y Fort Pitt Ireland DAC (de los fondos PointState Capital LP) con el control indirecto sobre el 33,5%, habiendo realizado aportes por cerca de USD 95 millones en el periodo 2016-2019.

Actualmente la compañía opera en seis parques en ubicaciones geográficas estratégicas con cercanía a los principales polos de demanda de la Ciudad de Buenos Aires con un parque en

Villa Soldati y centros productivos del Gran Buenos Aires como Pilar, Pacheco, Tortuguitas, Esteban Echeverría y Mercado Central. Del total de 578.078 m² alquilables, la compañía es propietaria de 401.688 m² alquilables (4 parques: Pilar, Pacheco, Tortuguitas, Esteban Echeverría) y es concesionaria de 176.390 m² alquilables (2 parques: Mercado Central y Ciudad), con vencimiento a partir del 2044. Durante 2025, la compañía inauguró su primer depósito urbano de última milla en el predio concesionado bajo la Autopista 25 de Mayo, en la intersección con la calle Maza (CABA), identificado como Parque Ciudad y finalizó la extensión del parque en Mercado Central.

Concentración de contrapartes mitigada: A enero 2026, la compañía posee contratos de locación con 19 clientes, representando los primeros cinco el 62% de los metros arrendados. La mayor parte de sus clientes son compañías multinacionales de adecuada calidad crediticia que operan en diversas industrias: e-commerce, consumo masivo, cosméticos, automovilístico, industriales, textiles y servicios logísticos a terceros. Actualmente, MercadoLibre (calificada por FIX en AAA(arg) y Fitch en BBB- en escala internacional) es el principal cliente, seguido por SC Johnson (calificada por Fitch a escala internacional en BBB+), OCASA, Natura (calificada por Fitch a escala internacional en BB+) y Bridgestone.

Contratos de largo plazo: Todos los contratos se acuerdan sobre una base "triple net", es decir que los locatarios son responsables del pago del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos. Además, deben contar con las pólizas de seguro contra incendio y de seguro de responsabilidad civil de terceros. Cada locatario es responsable de tramitar la habilitación municipal con relación a la actividad relacionada dentro del espacio alquilado. Los contratos son mayormente a mediano/largo plazo (4,1 años promedio, con vencimientos escalonados entre 1 y 14 años). Cabe destacar que, en el segundo trimestre 2025, la compañía acordó la celebración de contratos con tres nuevas compañías, Organización Courier Argentina S.A., Bidcom S.R.L. y Essity Argentina S.A.

Cobertura ante inflación, ajustes por tipo de cambio: El 50% de los contratos vigentes se ajusta mediante fórmulas polinómicas que combinan variaciones del tipo de cambio, costos de construcción (CAC), costos logísticos (CEDOL), índices de inflación (IPC) y, en algunos casos, el CER. Un 35% de los contratos se actualiza únicamente por inflación y/o costos de construcción y logísticos, mientras que el 15% restante se encuentra directamente nominado en dólares. Esta estructura de ajuste otorga a la compañía un grado de cobertura frente a la inflación y las variaciones cambiarias; sin embargo, dado que la mayoría de los precios están expresados en pesos, una brusca devaluación de la moneda impacta directamente en los precios medidos en moneda extranjera.

Vacancia y precio promedio: A enero 2026, según información de gestión, PL posee una tasa de vacancia del 21,7% con 452.633 m² rentados, superior al promedio de años previos y, desde 2023, con niveles superiores de vacancia respecto al mercado, dada la estrategia de la compañía de aumentar sus metros cuadrados alquilables y luego buscar clientes. Por otro lado, el precio promedio en dólares de la compañía por m² asciende a USD 8,7 a enero 2026, 12,5% superior a valores de 2024 dada la apreciación real y los mecanismos de ajuste de contratos que presenta PL. FIX espera precios promedio ponderados del m² en torno a USD 8 estables para los próximos ejercicios, con una vacancia cercana al 19% para 2026, retomando niveles inferiores al 5% para ejercicios siguientes.

Riesgo del sector

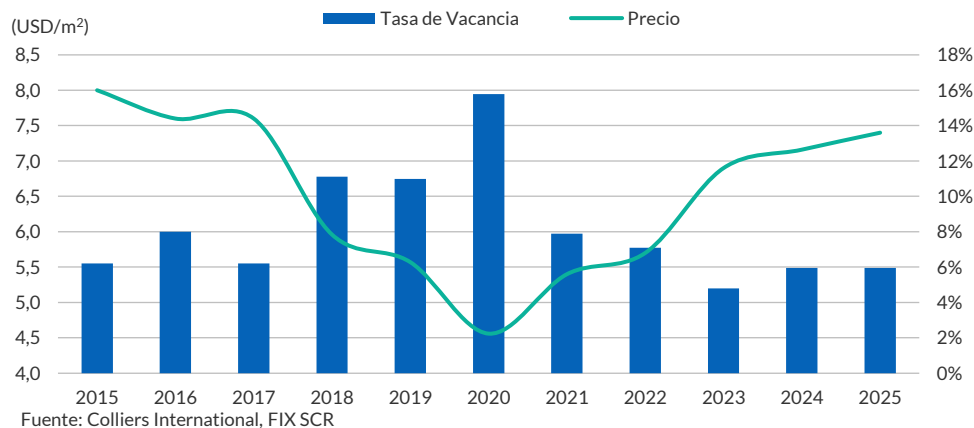
La evolución del sector depende de las tarifas logísticas y de la vacancia, que a su vez dependen de los metros cuadrados rentables en el mercado y está fuertemente correlacionado con la evolución de la actividad económica nacional y regional. En Buenos Aires existen pocos espacios disponibles de gran tamaño cercanos a las zonas industriales o cerca de la Capital Federal.

Según el Reporte de Mercado Industrial y Logístico -S2 2025 (Colliers), la oferta de Centros Logísticos Premium en el AMBA mostró signos de recuperación desde comienzos del 2022, habiéndose consolidado durante 2023. En 2025, se incorporaron al stock de inventarios 208 mil m² elevando el total a 2,6 millones de m² (79% categoría A y 21% de categoría B), generando una disponibilidad de superficie en alquiler de 178 mil m². La tasa de vacancia se elevó al 6,7%, con un incremento respecto al 6% en 2024. La mayor tasa de vacancia se presenta en el Norte de GBA (8%), seguido por Oeste de GBA (6,7%), y Sur de GBA (2,7%), mientras que CABA conserva una ocupación total de los inmuebles. La absorción neta resultó

positiva desde el segundo semestre de 2024. Respecto a precios, el Asking Rent promedio de mercado promedió los 7,4 USD/m², continuando con la tendencia al alza operada desde finales de 2020.

Plaza Logística opera en la industria de servicios logísticos en Argentina de categoría triple A. No obstante, se encuentra expuesta a los riesgos inherentes de sus locatarios, principalmente relacionados al desarrollo de sector e-commerce, consumo masivo y al entorno macroeconómico.

Centros Logísticos, Área Metropolitana de Buenos Aires



Posición competitiva

El mercado logístico se encuentra en una etapa incipiente de desarrollo, con 6 operadores fuertes en zonas estratégicas del Gran Buenos Aires. En el mediano plazo la dinámica de la oferta supeditada a las variaciones de la demanda podría generar volatilidad de precio y vacancia que produzcan variaciones en los márgenes operativos de los operadores logísticos.

A diciembre 2025, PL es el principal proveedor de parques logísticos triple A con un 22% de participación de mercado. La compañía cuenta con 578.078 m² de espacio de almacenamiento multicliente AAA, sobre un total de mercado de aproximadamente 2,6 millones de m² de espacio categoría AAA y A.

Administración y Calidad de Accionistas

Los accionistas principales de la compañía son:

Point State Capital LP (Delaware, EE. UU.) 33,5%: Point State Capital posee, a través de Fort Pitt Ireland DAC el 33,5% de participación en Plaza Logística. Adicionalmente, el fondo invierte en diversos sectores en Argentina como GENNEIA S.A. y Sheraton Retiro Hotel, entre otros.

Blue Water Worldwide LLC (Delaware, EE. UU.) 66,5%: es el controlante indirecto de Plaza Logística con el 66,5% de la participación mediante Plaza Logística LLC, siendo un vehículo de inversión fundado por Benjamin H. Griswold III, ex accionistas de Alex Brown & Sons Inc. (el primer banco de inversión de EE. UU.). La estrategia del fondo consiste, en la adquisición de activos reales con valor tangible, duradero en el tiempo y con potencial de apreciación.

En 2019 los accionistas realizaron aportes de capital por USD 31 millones, mientras que entre 2016 y 2018 los aportes fueron de USD 64 millones.

Factores de Riesgo

Mercado de espacios logísticos en etapa de crecimiento: Evolución de oferta y demanda tendrán impacto variable en el corto y mediano plazo sobre los precios y niveles de vacancia.

Concentración de contrapartes: Un deterioro significativo en las condiciones crediticias de las contrapartes podría tener un impacto significativo en vacancia y EBITDA. Este riesgo se encuentra mitigado por las cláusulas de rescisión, anticipos o garantías estipuladas en los contratos.

Riesgo de demanda: Sensibilidad a PBI industrial, coyuntura sectorial y macroeconómica.

Riesgo de descalce de moneda: La compañía se encuentra expuesta al riesgo de descalce de moneda en el mercado local debido a su generación de fondos mayormente en pesos ajustados por una combinación de inflación, tipo de cambio, costos de construcción y costos logísticos y su deuda denomina mayoritariamente en dólares que, a diciembre 2025, representa el 87% del total (75% sin considerar deuda con compañías relacionadas).

Factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG)

El sector de Real Estate, se encuentra impactado por diversos factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) que deben ser considerados. Desde el punto de vista ambiental, durante la fase operativa del edificio, las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), los residuos, la gestión del agua y la contaminación en general pueden generar riesgos de cumplimiento regulatorios y reputacionales. En término de uso de tierras podría ubicarse en zonas sensibles de biodiversidad o provocar impactos negativos en dichas áreas. Por su parte, la construcción de edificios con certificaciones sustentables (LEED, EDGE, etc.) (edificios verdes) es considerado como positivo. Asimismo, se evaluarán los riesgos físicos (eventos climáticos extremos) que pueden dañar los activos inmobiliarios, depreciando su valor o afectando la generación de flujos operativos. En términos de riesgos de transición, se evaluarán los riesgos regulatorios, de mercado, reputacionales, etc. que tengan incidencia en el sector.

En el ámbito social, se evaluará el grado de compromiso tanto con las comunidades como con los clientes. Cuestiones como la vivienda asequible y los edificios sustentables son fundamentales a la hora de afrontar las nuevas preferencias de los consumidores. La seguridad de los trabajadores en la etapa de construcción, políticas de contrataciones, gestión de los recursos humanos y de la cadena de valor son otros factores importantes.

En tanto, a nivel de gobierno corporativo se evalúa la independencia del directorio y su diversidad, su compromiso con la sustentabilidad, los mecanismos de control y la toma de decisiones. Se tendrán en cuenta las políticas de transparencia en la información pública, códigos de conducta y la trayectoria de la compañía. Además, resulta significativo, el reporte y seguimiento frecuente de métricas de gestión ESG y la comunicación transparente con los inversores y partes interesadas. Se consideran las emisiones de Bonos Verdes, Sociales, Sostenibles o Vinculados a Sostenibilidad, préstamos con multilaterales, o cualquier clase de instrumento financiero que implique cumplimiento de un due diligence de estos últimos o de estándares de inversores institucionales.

Por su parte, PL fue el primer Emisor Privado de Bono Verde en Argentina y el primero en contar con una calificación ESG en Argentina, siendo un referente en el sector en parte por las certificaciones de sus parques (EDGE Champion) y publicando reportes de sustentabilidad en forma anual.

Las diversas iniciativas de ESG del Emisor pueden ser encontradas en el [informe ESG](#) de la Calificadora.

La calificación ESG2(arg) por FIX refiere a entidades que demuestran muy altos estándares en los factores relativos al cuidado del medio ambiente, de responsabilidad social y de gobierno corporativo. La compañía presenta una alineación FUERTE al Marco de Financiamiento Sostenible. La alineación fuerte incorpora un uso de fondos vinculados a proyectos con claros impactos ambientales y sociales positivos.

Perfil Financiero

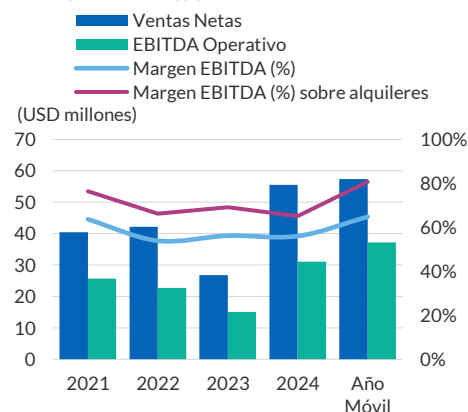
Rentabilidad

En los últimos años, PL mostró un crecimiento de ventas y EBITDA que refleja la etapa de expansión que atraviesa el negocio y se espera continúe en los próximos años. Los ingresos tienen una naturaleza estable, basados en contratos principalmente en pesos ajustables por diversas variables, con vencimientos escalonados entre 2026 y 2040 a partir del nuevo contrato con Mercado Libre.

Los niveles de vacancia de PL se ubican, a enero 2026, en 21,7% (producto de la reciente finalización de obras), comparado con la tasa de vacancia del mercado del 6,7% según el Reporte de Mercado Industrial y Logístico – S2 2025 de Colliers.

A septiembre 2025 (Año Móvil), los ingresos totales alcanzaron los USD 57,4 millones, un 3,4% por encima de los USD 55,5 millones de 2024, mientras que el EBITDA durante el mismo periodo fue de USD 37,2 millones, dando como resultado un margen del 64,8%. Por otro lado, según

Evolución Ventas - EBITDA



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

información de gestión provista por la compañía a diciembre 2025, los ingresos por alquileres y servicios del ejercicio alcanzaron los USD 56 millones.

El vencimiento de los contratos de locación, en su mayoría de mediano y largo plazo, y las fórmulas polinómicas de actualización, sumado a la reputación de los inquilinos, siendo en su mayoría compañías multinacionales, y las zonas donde se encuentran ubicados los parques, le otorgan estabilidad al negocio tanto en la ocupación como también en los precios.

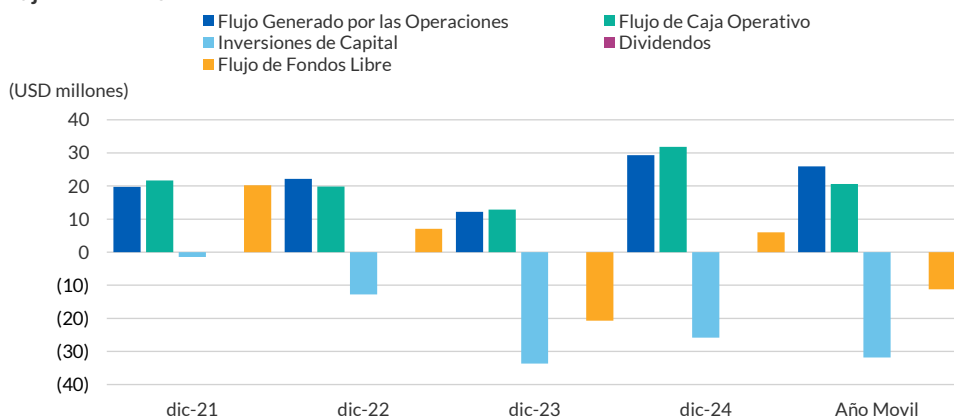
Para 2026, FIX estima que los ingresos tendrán un crecimiento durante el año producto de la ocupación de los metros cuadrados alcanzados luego de finalizado el plan de obras. En cuanto a los niveles de EBITDA, se mantendrán en el orden del 60%.

Flujo de Fondos

Entre 2017 y 2019 la compañía obtuvo Flujos de Fondos Libres negativos (FFL) producto del ambicioso plan de expansión con una inversión de más de USD 145 millones, tornándose positivo a partir de 2020 debido principalmente al menor nivel de inversiones en capital fijo durante el ejercicio y a menores necesidades de financiar capital de trabajo.

El FFL fue negativo a septiembre 2025 (Año Móvil) por USD 11 millones como consecuencia del proyecto de expansión de la compañía, particularmente la finalización de obras en Mercado Central. FIX espera, entre 2026 y 2027, inversiones por alrededor de USD 41,2 millones, con generación de FFL positivo hacia 2027.

Flujo de Fondos

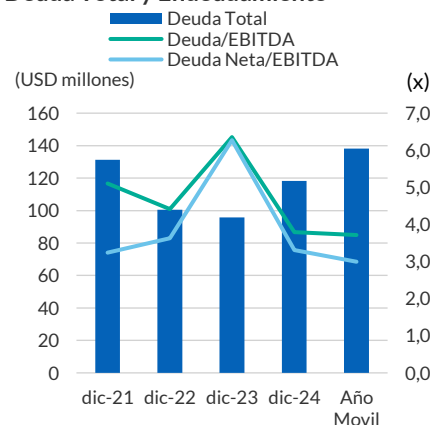


Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Liquidez y Estructura de Capital

A septiembre 2025 la compañía acumulaba un Patrimonio Neto de USD 280 millones y deuda financiera por USD 138 millones. La misma corresponde en un 20,2% o USD 28 millones a las ON privadas emitidas como parte de la implementación del préstamo con la United States International Development Finance Corporation "DFC", ex Overseas Private Investment Corporation "OPIC", el 61,8% o USD 85 millones a las obligaciones negociables en el mercado de capitales argentino. El 16,6% de deuda (USD 23 millones) corresponde a ON privadas con la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC, con vencimiento en 2026, sin embargo, por el momento no deben pagar la misma, solamente realizan pagos de intereses; mientras que el 1,4% restante corresponde a arrendamientos.

Deuda Total y Endeudamiento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Plaza Logística S.R.L. - Estructura de Deuda

USD millones	dic-24	(%)	sept-25	(%)
Obligaciones Negociables	64	54,4%	85	61,8%
Obligaciones Negociables Privadas	31	26,1%	28	20,2%
Arrendamientos	2	1,9%	2	1,4%
Obligaciones Negociables con partes relacionadas	21	17,6%	23	16,6%
Deuda Total	118		138	
Deuda en Pesos	38	32,5%	29	20,8%
Deuda en moneda Extranjera	80	67,5%	109	79,2%

Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

En agosto de 2019 PL obtuvo por parte de DFC (ex OPIC) financiamiento por un monto total de hasta USD 45 millones, a un plazo de 12 años con 2 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). El 24 de abril de 2020 se concretó la emisión y colocación de la tercera y última serie de ON privadas por USD 5 millones por DFC, sumada a las dos emisiones previas de USD 20 millones cada una en 2019 con vencimiento en 2031 y amortización en cuotas iguales trimestrales a una tasa ponderada del 5,11% anual, con una garantía de hipoteca en primer grado del parque Pilar y los flujos cedidos de los clientes en dicho parque.

Durante 2019 PL emitió 6 ON privadas suscriptas por la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC por USD 19 millones en total. Durante 2021 emitió 2 ON privadas adicionales, suscriptas también por la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC, por USD 2 millones en total. Todas estas ON están subordinadas al préstamo con DFC, con sucesivos diferimientos de capital hasta el vencimiento en noviembre 2031, habiendo pagado a la fecha únicamente los intereses devengados. A su vez, en diciembre 2025, la compañía concretó un primer desembolso por parte de BID Invest por USD 15 millones (de una línea de crédito aprobada por USD 100 millones por parte del organismo multilateral), con vencimiento a 10 años y 2 años de gracia.

FIX estima un pico de endeudamiento máximo en torno a USD 140 millones, con vencimientos escalonados hasta 2031 por USD 32,1 millones con DFC (ex OPIC). Para 2026, se espera un apalancamiento en torno a 4x y cobertura de intereses en torno a 5x.

Liquidez - Plaza Logística S.R.L.

USD millones	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Año Móvil
EBITDA Operativo	8	10	17	21	26	23	15	31	37
FCO	1	4	(2)	8	22	20	13	32	21
Caja e Inversiones Corrientes	39	16	21	10	48	18	1	15	27
Deuda Corto Plazo	0	27	55	21	37	36	44	38	63
Deuda Largo Plazo	55	60	62	82	95	64	52	80	75

Indicadores Crediticios

EBITDA / Deuda CP	28,1	0,4	0,3	1,0	0,7	0,6	0,3	0,8	0,6
EBITDA + Disponibilidades / Deuda CP	160,1	1,0	0,7	1,4	2,0	1,1	0,4	1,2	1,0
FCO + Disponibilidades / Deuda CP	136,6	0,8	0,3	0,8	1,9	1,0	0,3	1,2	0,7
Deuda Total / EBITDA	6,6	8,8	7,1	4,9	5,1	4,4	6,4	3,8	3,7

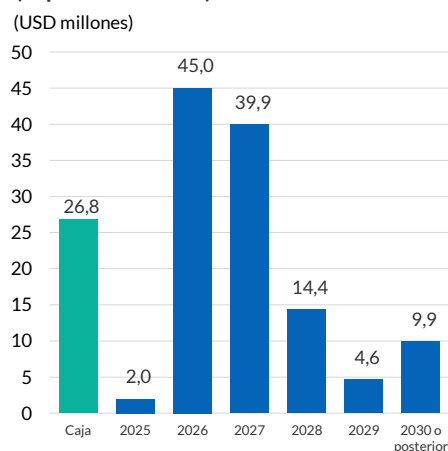
Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Caja y equivalentes, según información de gestión provista por la compañía, cubren en 0,4x los vencimientos corrientes a diciembre 2025. Dicha métrica asciende a 0,6x excluyendo la deuda corriente intercompany por USD 16 millones.

Fondeo y Flexibilidad Financiera

Plaza Logística ha demostrado lograr un buen acceso al financiamiento bancario local, con organismos multilaterales de crédito y en el mercado de capitales local. Recibió sucesivos préstamos de DFC (ex OPIC) por un total de USD 77 millones y un préstamo del BID (Banco

Vencimiento de la Deuda (septiembre 2025)*



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr
*El cuadro no incluye deuda intercompany

Interamericano de Desarrollo) por USD 15 millones. Además, en 2017 la compañía obtuvo un Préstamo Sindicado en UVAs por el equivalente a USD 60 millones otorgado por cinco bancos en la plaza local, cancelado en 2020. La emisión de Obligaciones Negociables le permitió a la Sociedad acceder al mercado de capitales y flexibilizar las condiciones de su endeudamiento. El 9 de junio de 2025, la Sociedad canceló el remanente en circulación de las ON Clase 14, cumpliendo con su vencimiento.

A septiembre 2025, PL presentaba una deuda de USD 138 millones. La deuda está estructurada en el mediano / largo plazo, con vencimientos escalonados hasta 2031 por USD 28 millones con DFC (ex OPIC), y vencimientos de ON Clases 10, 12, 13, 15, 1, 2 y 3 entre 2026 y 2028 por USD 85 millones, con un ratio de deuda a EBITDA de 3,8x y cobertura de intereses en 5x a septiembre 2025 (año móvil).

Por otro lado, según hecho relevante publicado por la compañía, se ha concretado un acuerdo de crédito por hasta USD 100 millones con la Corporación Iberoamericana de Desarrollo "BID Invest", destinada a inversiones de capital y disponible para su desembolso durante dos años. La compañía concretó el desembolso de un primer tramo del crédito por USD 15 millones en diciembre 2025 con vencimiento a 10 años y periodo de gracia de 2 años.

Anexo I. Resumen Financiero

Resumen Financiero – Plaza Logística S.R.L.

(millones de ARS, año fiscal finalizado en diciembre)

Cifras Individuales	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)
Normas Contables	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF
Período	Año Móvil	sep-25	2024	2023	2022	2021
	12 meses	9 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses
Rentabilidad						
EBITDA Operativo	49.330	37.008	39.285	32.367	33.332	42.564
Margen de EBITDA	64,9	65,1	56,2	56,2	53,9	63,7
Margen del Flujo de Fondos Libre	(20,0)	(20,2)	10,8	(77,4)	16,7	50,0
Coberturas						
FGO / Intereses Financieros Brutos	4,4	4,5	3,6	2,5	3,6	3,6
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	4,97	5,3	2,8	1,9	2,7	3,3
EBITDA / Servicio de Deuda	0,5	0,5	0,6	0,3	0,5	0,6
FGO / Cargos Fijos	4,4	4,5	3,6	2,5	3,6	3,6
Estructura de Capital y Endeudamiento						
Deuda Total Ajustada / FGO	4,3	4,5	2,9	4,8	3,3	4,7
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,8	3,8	3,8	6,4	4,4	5,1
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,1	3,1	3,3	6,3	3,6	3,2
Costo de Financiamiento Implícito (%)	6,0	5,6	8,0	9,6	6,8	6,0
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)	45,8	45,8	32,1	46,1	36,2	28,0
Balance						
Total Activos	695.703	695.703	581.212	866.554	540.687	628.418
Caja e Inversiones Corrientes	36.597	36.597	18.768	2.711	26.314	79.304
Deuda Corto Plazo	86.472	86.472	47.734	94.846	53.262	60.837
Deuda Largo Plazo	102.388	102.388	101.120	110.820	93.946	156.486
Deuda Total	188.860	188.860	148.854	205.666	147.208	217.323
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	188.860	188.860	148.854	205.666	147.208	217.323
Deuda Fuera de Balance	0	0	0	0	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	188.860	188.860	148.854	205.666	147.208	217.323
Total Patrimonio	382.619	382.619	322.107	470.314	289.542	276.227
Total Capital Ajustado	571.480	571.480	470.960	675.980	436.750	493.550
Flujo de Caja						
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	34.153	24.202	36.912	26.148	32.390	33.074
Variación del Capital de Trabajo	(7.215)	(5.264)	3.180	1.538	(3.302)	2.780
Flujo de Caja Operativo (FCO)	26.937	18.938	40.092	27.686	29.088	35.853
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0	0	0	0
Inversiones de Capital	(42.166)	(30.422)	(32.541)	(72.218)	(18.749)	(2.423)
Dividendos	0	0	0	0	0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(15.229)	(11.484)	7.551	(44.531)	10.338	33.430
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	(7)	(7)	(11)	0	0	0
Otras Inversiones, Neto	(17.521)	(15.016)	(12.311)	20.086	43.295	(65.199)
Variación Neta de Deuda	38.007	28.300	8.226	24.932	(53.782)	34.251
Variación Neta del Capital	0	0	0	0	0	0
Otros (Inversión y Financiación)	235	246	39	51	0	(4.160)

Variación de Caja	5.485	2.038	3.494	538	(149)	(1.678)
Estado de Resultados						
Ventas Netas	75.958	56.838	69.878	57.565	61.842	66.871
Variación de Ventas (%)	9	11,98	21,39	(6,92)	(7,52)	8,67
EBIT Operativo	50.694	38.868	46.804	35.423	36.162	45.258
Intereses Financieros Brutos	9.917	6.962	14.229	16.951	12.338	12.937
Alquileres	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto	72.545	60.513	(148.225)	183.969	13.187	(106.854)
(*) Moneda constante a septiembre 2025						

Anexo II. Glosario

- Asking Rent: Precio de alquiler solicitado al ofrecer un inmueble en el mercado.
- Cargos Fijos: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Alquileres devengados.
- Costo de Financiamiento Implícito: Intereses Financieros Brutos / Deuda Total.
- Deuda Ajustada: Deuda Total + Deuda asimilable al Patrimonio + Deuda Fuera de Balance.
- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones.
- E-Commerce: Comercio Electrónico.
- LTV: Loan To Value
- ON: Obligaciones Negociables
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo.
- USD: Dólar estadounidense.
- UVA: Unidades de Valor Adquisitivo.

Anexo III. Características de los instrumentos

Obligaciones Negociables Clase 4 – Régimen Emisor Frecuente	
Monto Autorizado:	Por hasta UVA 10 millones ampliable hasta UVA 15 millones.
Monto Emisión:	A definir
Moneda de Emisión:	Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia ("CER") - Ley N° 25.827.
Precio de Emisión:	100% del valor nominal (a la par).
Forma de Integración:	A ser integradas en (A) efectivo, o (B) en especie mediante la entrega de las ONs Clase 12.
Fecha de Emisión	A definir
Fecha de Vencimiento:	A los 36 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación.
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	A definir
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestral
Destino de los fondos:	Inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, integración de capital de trabajo en el país, refinanciación de pasivos existentes de la compañía, financiamiento del giro comercial del negocio
Garantías:	N/A
Opción de Rescate:	Rescate anticipado a opción de la emisora y por cuestiones impositivas.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Anexo III. Dictamen de calificación.

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings) - Reg. CNV N°9

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, realizado el **26 de febrero de 2026**, confirmó* en **Categoría AA(arg), Perspectiva Estable** a la calificación de Emisor de Largo Plazo de **Plaza Logística S.R.L.** y asignó misma Categoría a los siguientes instrumentos a ser emitidos por la compañía:

- ON Clase 4 (Régimen de Emisor Frecuente) por hasta UVA 10.000.000 ampliable hasta UVA 15.000.000.

Adicionalmente, confirmó* en categoría **"A1+(arg)"** la calificación de Emisor de Corto Plazo de Plaza Logística S.R.L.

Categoría AA(arg): "AA" nacional implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones mejor calificados dentro del país.

Categoría A1(arg): "A1" Indica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo "+" a la categoría.

La perspectiva indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. La perspectiva puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Argentina se agregará "(arg)".

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no altera la definición de la categoría correspondiente a la cual se los añade.

La calificación asignada se desprende del análisis de los factores cuantitativos y factores cualitativos. Dentro de los factores cuantitativos se analizaron la rentabilidad, el flujo de fondos, el endeudamiento y estructura de capital, y el fondeo y flexibilidad financiera de la compañía. El análisis de los factores cualitativos contempló el riesgo del sector, la posición competitiva, y la administración y calidad de los accionistas.

La información suministrada para el análisis es adecuada y suficiente.

*Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la que se publica en el presente dictamen.

Fuentes

La presente calificación se determinó en base a la siguiente información cuantitativa y cualitativa de carácter público (disponible en www.cnv.gob.ar):

- Estados Financieros intermedios hasta el 30/09/2025 (9 meses).
- Estados Financieros anuales hasta el 31/12/2024 (12 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L.
- Prospecto de Emisor Frecuente.
- Suplemento borrador de las Obligaciones Negociables Clase 4, provisto por la compañía.
- Información de gestión provista por la compañía, a enero 2025.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO –en adelante FIX SCR S.A. o la calificador–, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LÍDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o disseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.