

Plaza Logística S.R.L.

Factores relevantes de la calificación

Obligaciones Negociables Clase 12: FIX (afiliada de Fitch Ratings) confirmó en categoría AA-(arg), Perspectiva Estable, la calificación de emisor de largo plazo y en categoría A1(arg) la calificación de emisor de corto plazo de Plaza Logística S.R.L (PL). Asimismo asignó en categoría AA-(arg), Perspectiva Estable, a la calificación de la ON Clase 12 a ser emitida por la compañía. La calificación se sustenta en la estabilidad de su 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 2025 y 2029 para los 3 principales clientes, que sumados representaban el 39% de su facturación anual a septiembre 2023, aunque con Flujo de Fondos Libres (FFL) negativo durante el próximo año debido a las inversiones de capital previstas por USD 20 millones en 2024. En cuanto al apalancamiento, FIX espera una deuda financiera para 2024 en torno a USD 120 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 18 millones), con una estructura de vencimientos escalonados hasta 2031 (USD 60,7 millones de corto plazo, incluyendo deuda intercompany), con ratio deuda a EBITDA en torno a 4/5x y coberturas de intereses con EBITDA de 3x. Respecto de la ON Clase 12, PL ofrece un título denominado en UVA con vencimiento a los 24 meses desde la emisión, precio a licitar, tasa del 0%, pago de capital al vencimiento y de intereses trimestralmente. La integración podrá ser en efectivo o en especie mediante la entrega de las ON Clase 6 en circulación.

Elevado nivel de activos: La calificación contempla la importante posición de activos de la compañía, localizados en zonas estratégicas. La valuación de los inmuebles a septiembre 2023 era de USD 376 millones (incluyendo propiedades en construcción) y el valor de la deuda con respecto a los activos resultaba en un 30%, considerado conservador. Para fines de 2024 una vez finalizadas las actuales inversiones se espera que el valor de los activos ascienda aproximadamente a USD 387 millones.

Probado modelo de negocio: A la fecha, Plaza Logística S.A. (PL) posee 416.096 m² de espacio logístico rentado de sobre una superficie total de 422.400 m² de espacio rentable con contratos mayormente a mediano/largo plazo (3,3 años promedio, con vencimientos escalonados entre 1 y 6 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, en su mayoría son multinacionales de adecuada calidad crediticia que operan en diversas industrias, siendo la disponibilidad de centros de logística triple A en un mercado sub ofertado, lo cual se refleja en un nivel de vacancia inferior a la media del mercado.

Importante plan de inversión y FFL negativo: El plan de inversiones proyectado por la compañía para 2023-2024 es de USD 85 millones aproximadamente (habiendo realizado USD 56 millones a la fecha), permitiéndole superar los 500.000 m² de área rentable hacia 2024, con ingresos anuales esperados por FIX en torno a USD 45/50 millones, con margen EBITDA por encima del 60% en línea con promedios históricos. FIX estima que el FFL será negativo debido a los niveles de inversiones en capital durante 2024, el cual sería financiado con flujos generados por la compañía y con deuda.

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 un mix de inflación, tipo de cambio, costos de construcción y costos logísticos y su deuda denomina en dólares, la cual a septiembre 2023 representa el 65,8% del total (49,4% sin considerar deuda subordinada con sociedad relacionada).

Informe Integral

Calificaciones

Emisor de Largo Plazo	AA-(arg)
ON Clase 12	AA-(arg)

Perspectiva Estable

Emisor de Corto Plazo A1(arg)

Resumen Financiero

Plaza Logística S.R.L.

Individual	30/09/2023	31/12/2022
(\$ millones constantes a Año Móvil 12 Meses sep-23)		
Total Activos	140.230	132.804
Deuda Financiera	39.987	36.157
Ingresos	14.487	15.190
EBITDA	9.969	8.187
EBITDA (%)	68,8	53,9
EBITDA (%)*	85,0	66,3
Deuda Total / EBITDA (x)	4,0	4,4
Deuda Neta Total / EBITDA (x)	3,6	3,6
EBITDA / Intereses (x)	2,7	2,7

* Calculado sobre los ingresos por alquiler.

Criterios Relacionados

[Metodología de Calificación de Empresas, registrado ante la CNV, junio 2014](#)

Informes Relacionados

[Estadísticas Comparativas: Empresas Argentinas, diciembre 2023](#)

[Calificación de Bono Sostenible \(Verde + Social\)](#)

Analistas

Analista Principal
 Justo Hernández
 Analista
justo.hernandez@fixscr.com
 +54 11 5235-8100

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

Responsable del Sector
 Cecilia Minguillón
 Senior Director
cecilia.minguillon@fixscr.com
 +54 11 5235-8123

Sensibilidad de la calificación

Si bien, FIX no prevé una suba adicional de la calificación en el corto plazo, los factores que podrían ser positivos para el crédito en forma conjunta o individual incluyen la diversificación geográfica, de locatarios y la expansión del negocio que demuestre una consolidación de la compañía con una generación de flujo estable y predecible. En tanto, un 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 podrían derivar en una baja de calificación.

Liquidez y Estructura de Capital

A septiembre 2023 (año móvil), PL presentaba una deuda de USD 114 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 18 millones), con ratio de deuda sobre EBITDA de 4,0x y cobertura de intereses de 2,7x. FIX espera una deuda financiera en 2024 en torno a USD 120 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 18 millones), levemente incrementada por las necesidades de fondos adicionales para financiar las inversiones de capital mencionadas previamente, con ratio deuda a EBITDA en torno a 4/5x EBITDA y coberturas de intereses de 3,0x EBITDA.

La deuda de corto plazo, de USD 60,7 millones a septiembre 2023, representaba el 53% del total. El saldo de caja e inversiones corrientes a septiembre 2023 ascendía a USD 10,5 millones, cubriendo la deuda de corto plazo en 0,2x, aunque sin considerar la deuda intercompany como corriente, la cobertura ascendería a 0,3x; comparando desfavorablemente con diciembre 2022 donde la caja cubría la deuda de corto plazo en 0,5x y 1,0x, sin considerar la deuda intercompany como corriente. La reducción de los ratios de liquidez se debe a que la compañía presentó a septiembre 2023 un menor nivel de caja e inversiones en USD 7 millones con respecto a diciembre 2022 utilizados para financiar inversiones de capital dando un FFL negativo de USD 23 millones (9 meses a septiembre 2023).

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.

No obstante, la merma en la liquidez expresada se compensa con una adecuada flexibilidad financiera de la compañía a partir de las líneas de créditos disponibles con bancos (USD 6 millones), el historial de financiamiento en el mercado de capitales habiendo emitido USD 30 millones durante 2023 y el valor de sus activos con LTV del 30%.

Perfil del Negocio

Plaza Logística S.R.L. (PL) desarrolla y opera parques logísticos triple A en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 422.400 m² alquilables y 112.297 m² reserva de terrenos. 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, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central, que en conjunto se estima un EBITDA a septiembre 2023 (año móvil) de USD 28 millones con una vacancia cercana al 1,5%. Del total de los 422.400 m² alquilables, la compañía es propietaria de 306.400 m² (en 4 parques: Pilar, Pacheco, Tortugas, Esteban Echeverría) y es concesionaria de 116.000 m² (en 2 parques: Mercado Central y Ciudad) con vencimientos a partir del 2044.

Concentración de contrapartes mitigada: En la actualidad la compañía posee contratos de locación con 19 clientes, representando los primeros cinco el 55% 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 BB+ en escala internacional) es el principal cliente, seguido por SC Johnson (calificada por Fitch a escala internacional en BBB+) 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 (3,3 años promedio, con vencimientos escalonados entre 1 y 6 años).

Cobertura ante inflación, ajustes tipo de cambio: El 64% de los contratos vigentes se ajustan por fórmulas polinómicas utilizando las variaciones por tipo de cambio, inflación, costo construcción y costos logísticos; y 32% se ajustan únicamente por inflación (IPC / costos de construcción y logísticos); y el 4% está nominado totalmente en dólares. Debido a que mayoría de los precios están fijados en pesos, una brusca devaluación de la moneda impacta directamente en los precios medidos en moneda extranjera.

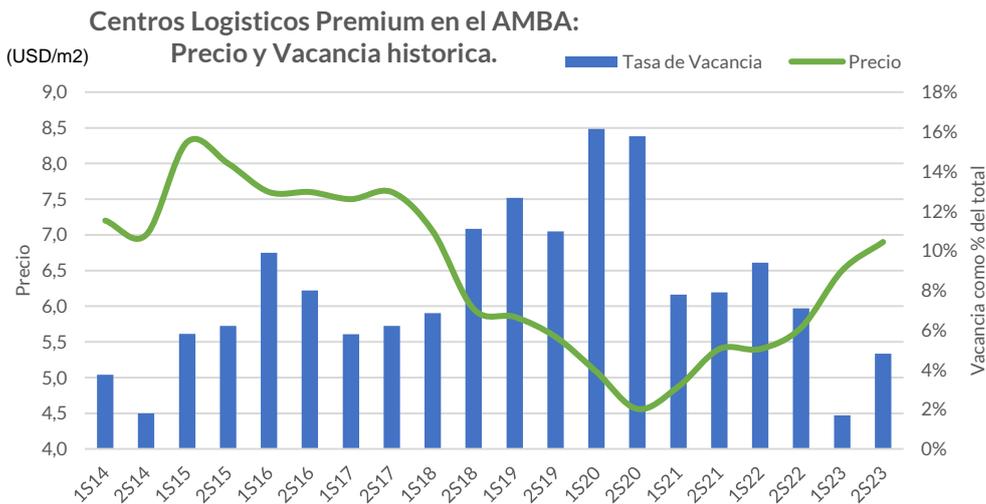
Riesgo del Sector

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 2023 (Colliers), la oferta de Centros Logísticos Premium en el AMBA mostró signos de recuperación desde comienzos del 2022, habiéndose consolidado durante 2023. En el último semestre de 2023 se incorporaron al stock de inventarios 101.662 m² elevando el total a 2.266.620 m² (78% categoría A y 22% de categoría B), generando una disponibilidad de superficie en alquiler de 108.084 m², con tasa de vacancia del 4,8%, comparando negativamente contra la vacancia del 1,7% del primer semestre de 2023. La mayor tasa de vacancia se presenta en el Sur de GBA (11,8%), seguido por Oeste GBA (6,3%) y el Norte de GBA (2,6%) mientras que CABA no presenta hoy oferta y conserva una ocupación total de los inmuebles. La absorción neta resultó positiva desde el segundo semestre de 2023, en especial los centros de clase A (27.162 m² demandados en los últimos seis meses) concentrado en la región del Norte de GBA donde la tasa de vacancia se encontró por debajo del promedio. En relación a los precios, el Asking Rent promedio de mercado promedió los 6,9 USD/m², comparando favorablemente con los 6,5 USD/m² del semestre anterior.

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.

Los gráficos muestran la evolución de precios y vacancias históricas de centros logísticos triple A en el AMBA según Colliers International.



Fuente: Fixscr en base a Colliers International.

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.

Actualmente Plaza Logística es el principal proveedor de parques logísticos triple A con un 17% de participación de mercado. La compañía cuenta con 422.400 m² de espacio de almacenamiento multicliente AAA, sobre un total de mercado de aproximadamente 2,4 millones de m² de espacio categoría AAA y A. Adicionalmente, la compañía cuenta con capacidad locativa potencial de 115.470 m², con posibilidades de absorber potenciales aumentos de demanda, llevando la capacidad total por encima de 500.000 m² (con 120.000 m² en desarrollo actualmente).

Administración y Calidad de Accionistas

Los accionistas principales de la compañía son:

Point State Capital LP (Delaware, EEUU) 33,5%: Hedge Fund fundado en 2010 que actualmente administra más de USD 14.200 millones en el fondo. 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 GCDI S.A., GENNEIA S.A., Sheraton Retiro Hotel, Pampa Energía, Banco Macro, TGS, Banco Supervielle, YPF y bonos de la Provincia de Buenos Aires.

Blue Water Worldwide LLC (Delaware, EEUU) 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 EEUU). La estrategia del fondo consiste, en la adquisición de activos reales con valor tangible, duradero en el tiempo y con potencial de apreciación. Actualmente, Blue Water administra más de USD 927 millones.

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: Si bien el perfil crediticio de las contrapartes es bueno, cualquier baja o cambio 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.

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 2024 y 2029.

Los niveles de vacancia históricos de PL fueron inferiores al promedio de mercado, situándose a la fecha en 1,5% en comparación al 4,8% del mercado. La evolución de la vacancia y los niveles de precio se verán afectados por la dinámica de la oferta para los diferentes segmentos de negocio.

A septiembre 2023 (Año Móvil) los ingresos totales alcanzaron los USD 41,4 millones, un 2% por debajo de los USD 42,2 millones de 2022, mientras que el EBITDA durante el mismo periodo fue de USD 28,5 millones, dando como resultado un margen del 68,8%, manteniéndose estable con respecto a los últimos 4 años (2019-2022) y superando la media de 61,2% obtenida desde 2014.

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.

Una vez finalizado el plan de expansión en 2024 la compañía espera superar los 500.000 m² de área rentable, con ingresos en torno a USD 45/50 millones y un EBITDA normalizado algo por encima de USD 30 millones.

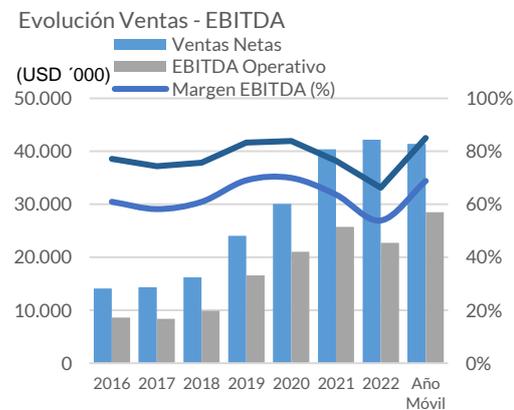
Flujo de Fondos

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.



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

El plan de inversiones proyectado por la compañía para 2023-2024 es de USD 85 millones aproximadamente. FIX estima que el FFL será negativo debido a que se esperan niveles de



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

inversiones de capital por USD 20 millones para 2024, el cual sería financiado con un mix de deuda en niveles similares a los actuales pero a mayor plazo y flujos generados por la compañía.

Liquidez y Estructura de Capital

A septiembre 2023 Plaza Logística acumulaba un Patrimonio Neto de USD 212 millones y deuda financiera por USD 114 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 18 millones). La misma corresponde en un 31,9% a las ON privadas emitidas como parte de la implementación del préstamo con la United States International Development Finance Corporation "DFC" la ex Overseas Private Investment Corporation "OPIC" por USD 36,4 millones; el 50,8% (USD 58 millones) a las ONs en el mercado de capitales argentino, dentro de las cuales ON Clase 6 nominada en UVAs por el equivalente a \$1.800 millones con vencimiento en agosto de 2024, la ON Clase 9 en pesos por el equivalente a USD 22 millones con vencimiento en junio 2024, la ON Clase 10 por USD 20 millones con vencimiento en julio 2026 y la ON Clase 11 por USD 4,7 millones con vencimiento en febrero 2025. El 16,4% de deuda (USD 19 millones) corresponde a ON privadas con la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC, con vencimientos en 2023.

Estructura de Deuda (USD '000)	Dic 22	(%)	Sep 23	(%)
Pagarés	5.868	5,8	—	—
Obligaciones Negociables	35.709	35,5	58.030	50,8
Obligaciones Negociables Privadas	39.628	39,4	36.389	31,9
Arrendamientos	1.673	1,7	1.040	0,9
ON con partes relacionadas	17.602	17,5	18.786	16,4
Deuda Total	100.482	100,0	114.245	
Deuda en Pesos	35.373	35,2	39.073	34,2
Deuda en moneda Extranjera	65.109	64,8	75.172	65,8

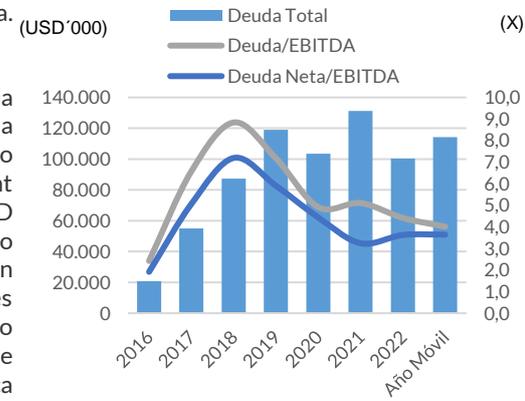
Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

En agosto de 2019 Plaza Logística 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). Desde enero del 2020 la OPIC se convirtió en la DFC asumiendo todas sus funciones, personal, activos y pasivos. 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 actual vencimiento en mayo 2022, habiendo pagado a la fecha únicamente los intereses devengados.

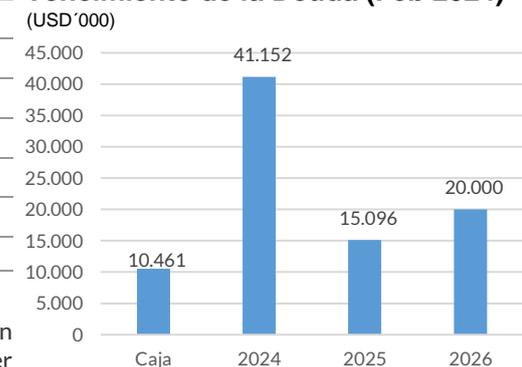
FIX estima un pico de endeudamiento máximo en torno a USD 120 millones (incluyendo las ON Clase 12 a emitir) estructurada en el corto plazo, con vencimientos escalonados hasta 2031 por USD 39,5 millones con DFC (ex OPIC), y vencimientos de ON Clases 6, 9, 10, 11 y 12 entre 2024 y 2026 por USD 74 millones, con un ratio de deuda a EBITDA en torno a 4/5x hacia fines de 2024 y cobertura de intereses en torno a 3x.

Deuda Total y Endeudamiento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Vencimiento de la Deuda (Feb 2024)*



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

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 (el más reciente obtenido en agosto de 2019 por USD 45 millones) y un préstamo del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) por USD 20 millones. Además en 2017 Plaza Logística obtuvo un Préstamo Sindicado en UVA 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 acceder al mercado de capitales logrando flexibilizar las condiciones del endeudamiento, habiendo emitido durante 2023 la ON Clase 9 en ARS por el equivalente a USD 22 millones y la ON Clase 10 por USD 20 millones y en 2024 la ON Clase 11 por USD 4 millones.

Anexo I. Resumen Financiero

Resumen Financiero – Plaza Logística S.R.L.

(miles 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 23	2022	2021	2020	2019
	12 meses	9 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses
Rentabilidad						
EBITDA Operativo	9.968.668	6.537.509	8.186.943	10.454.600	6.892.919	7.726.346
Margen de EBITDA	68,8	60,3	53,9	63,7	45,6	66,0
Margen del Flujo de Fondos Libre	(74,3)	(73,8)	1,7	51,1	11,1	(144,0)
Coberturas						
FGO / Intereses Financieros Brutos	2,4	2,8	2,9	3,6	3,0	2,9
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	2,7	2,3	2,7	3,3	1,8	3,5
EBITDA / Servicio de Deuda	0,4	0,3	0,5	0,6	0,5	0,3
FGO / Cargos Fijos	2,4	2,8	2,9	3,6	3,0	2,9
Estructura de Capital y Endeudamiento						
Deuda Total Ajustada / FGO	4,6	3,7	4,2	4,7	4,5	8,8
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	4,0	4,6	4,4	5,1	7,5	7,5
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,6	4,2	3,6	3,2	6,8	6,2
Costo de Financiamiento Implícito (%)	8,3	10,2	7,1	6,3	7,8	4,5
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)	53,2	53,2	36,2	28,0	20,8	46,5
Balance						
Total Activos	140.230.357	140.230.357	132.803.964	154.352.965	173.634.434	187.755.239
Caja e Inversiones Corrientes	3.661.495	3.661.495	6.463.305	19.478.868	5.055.580	10.257.459
Deuda Corto Plazo	21.255.978	21.255.978	13.082.258	14.942.814	10.802.874	26.973.363
Deuda Largo Plazo	18.730.807	18.730.807	23.075.105	38.436.284	41.164.451	31.018.887
Deuda Total	39.986.785	39.986.785	36.157.363	53.379.098	51.967.324	57.992.250
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	39.986.785	39.986.785	36.157.363	53.379.098	51.967.324	57.992.250
Deuda Fuera de Balance	0	0	0	0	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	39.986.785	39.986.785	36.157.363	53.379.098	51.967.324	57.992.250
Total Patrimonio	74.246.569	74.246.569	71.117.642	67.847.217	93.995.704	99.135.192
Total Capital Ajustado	114.233.354	114.233.354	107.275.005	121.226.315	145.963.028	157.127.442
Flujo de Caja						
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	4.996.519	5.203.873	5.677.886	8.298.513	7.687.125	4.341.081
Variación del Capital de Trabajo	(246.997)	348.155	(811.124)	682.688	(3.575.636)	(5.293.871)
Flujo de Caja Operativo (FCO)	4.749.521	5.552.028	4.866.761	8.981.202	4.111.489	(952.791)
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0	0	0	0
Inversiones de Capital	(15.508.515)	(13.556.244)	(4.605.267)	(583.967)	(2.440.952)	(15.893.793)
Dividendos	0	0	0	0	0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(10.758.994)	(8.004.216)	261.494	8.397.234	1.670.537	(16.846.584)
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	0	0	(1.199)	(17.388)
Otras Inversiones, Neto	2.326.293	1.828.861	10.634.222	(16.025.663)	3.876.465	(10.116.780)
Variación Neta de Deuda	6.420.359	6.438.317	(13.210.089)	8.412.857	(4.222.818)	6.949.669

Variación Neta del Capital	0	0	0	0	0	5.426.379
Otros (Inversión y Financiación)	(79.311)	11.221	(90.532)	(1.196.658)	(112.611)	9.258.388
Variación de Caja	(2.091.654)	274.183	(2.404.906)	(412.230)	1.210.373	(5.346.315)

Estado de Resultados						
Ventas Netas	14.487.264	10.848.422	15.189.774	16.424.873	15.114.168	11.702.172
Variación de Ventas (%)	(4,6)	(6,1)	(7,5)	8,7	29,2	52,7
EBIT Operativo	10.776.223	7.147.793	8.882.237	11.116.421	10.506.947	7.503.180
Intereses Financieros Brutos	3.671.931	2.872.391	3.030.478	3.177.511	3.885.250	2.237.604
Alquileres	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto	10.037.389	3.864.019	870.690	(26.245.636)	(5.194.151)	2.749.219

(*) Moneda constante a septiembre 2023

Anexo II. Glosario

- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones.
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo.
- 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.
- USD: Dólar estadounidense.
- UVA: Unidades de Valor Adquisitivo.
- LTV: Loan To Value

Anexo III. Característica de los Instrumentos

Obligaciones Negociables Clase 12	
Monto Autorizado:	Por hasta UVA 13,3 millones.
Monto Emisión:	A determinar
Moneda de Emisión:	Unidades de Valor Adquisitivo (UVA)
Precio de Emisión:	A licitar
Forma de Integración:	En efectivo o en especie mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 6.
Fecha de Vencimiento:	24 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación.
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	0%
Pago de intereses:	Trimestralmente
Destino de los fondos:	La emisión estará destinada conforme con lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables.
Garantías:	N/A
Opción de Rescate:	Rescate a opción de la emisora por cuestiones impositivas y a opción de la emisora en cualquier momento a partir del tercer mes anterior a la Fecha de Vencimiento en forma total o parcial.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Anexo IV. Dictamen de Calificación

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN 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 **1 de marzo de 2024**, confirmó* en **categoría AA-(arg), Perspectiva Estable**, a la calificación de Emisor de Largo Plazo y en categoría **A1(arg)** a la calificación de Emisor de Corto Plazo de **Plaza Logística S.R.L.** Asimismo asignó en **categoría AA-(arg), Perspectiva Estable**, a la calificación del siguiente título de largo plazo a ser emitido por la compañía:

- ON Clase 12 por hasta UVA 13,3 millones.

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 calificadas 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.

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 alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

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)".

La perspectiva de una calificación 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.

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 Fondo 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 anuales hasta el 31/12/2022 (12 meses).
- Estados Financieros Condensados hasta el 30/09/2023 (9 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.

Adicionalmente **FIX** contó la siguiente información privada provista por el emisor:

- Suplemento de Precio preliminar de la ON Clase 12.

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 (Afiliada de Fitch Ratings) – 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 LIDER 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 diseminación 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.