

Plaza Logística S.R.L.

Factores relevantes de la calificación

Obligaciones Negociables Clase 3: FIX (afiliada a Fitch Ratings) confirmó en categoría AA(arg), Perspectiva Estable, a la calificación de emisor de largo plazo de Plaza Logística S.R.L. (PL) y de las Obligaciones Negociables (ON) de largo plazo vigentes, y asignó en la misma categoría a la ON Clase 3 a ser emitida por la compañía. Asimismo, se propone confirmar en A1+(arg) la calificación de emisor de corto plazo. La compañía se encuentra en proceso de una nueva emisión con el objetivo de financiar el plan de inversiones. La ON Clase 3 estará denominada en dólares estadounidenses, con tasa fija a licitar y vencimiento a los 24 meses desde la fecha de emisión. La ON presentará amortización de capital al vencimiento y pago de intereses trimestral. El monto de emisión será por hasta USD 20 millones ampliable hasta USD 25 millones.

Estabilidad en flujos operativos: La calificación 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 2025 y 2029 para los 5 principales clientes, que sumados representan el 60% de su facturación anual a la fecha. A junio 2025 (año móvil), generó Flujo de Fondos Libres (FFL) negativo por USD 3 millones como consecuencia de un nivel de inversiones de capital de USD 31,9 millones. En septiembre del 2024, se anunció junto con Mercado Libre un plan de obras para Mercado Central para desarrollar 56 mil m² para fines del 2025. La inversión demandará fondos por USD 33 millones de los cuales a la fecha se desembolsaron USD 27 millones, con grado de avance de aproximadamente un 72%. En línea con su plan de expansión, la compañía proyecta continuar desarrollando su capacidad, que se financiarán en parte con la nueva emisión de ON y recursos propios. Considerando lo mencionado previamente, FIX espera una deuda financiera para el cierre de 2025 en torno a USD 150 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 22 millones). La estructura de vencimientos es escalonada hasta 2031 (USD 44,4 millones de corto plazo, incluyendo deuda con relacionadas), con ratio deuda a EBITDA aproximado de 4x y coberturas de intereses con EBITDA de 3x.

Elevado nivel de activos: La calificación contempla la importante cartera de activos de la compañía, integrada por unos 520 mil m² de depósitos en alquiler y alrededor de 66 mil m² de tierras disponibles para futuros desarrollos. 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 junio 2025 era de USD 462 millones (incluyendo propiedades en construcción) y el valor de la deuda con respecto a los activos resultaba en un 26%, considerado conservador.

Probado modelo de negocio: A la fecha, PL posee 472.667 m² (pudiendo alcanzar 498.135 m² luego de la finalización de las obras del Mercado Central) de espacio logístico rentado sobre una superficie total de 520.850 m² (pudiendo alcanzar los 573 mil m² luego de la finalización de las obras en Mercado Central) de espacio rentable con un nivel de vacancia del 9,3% (producto de la reciente finalización de obras) y contratos mayormente a mediano/largo plazo (3,6 años promedio, con vencimientos escalonados entre 1 y 5 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. Además, la disponibilidad de centros de logística triple A en un mercado sub-ofertado, lo cual se refleja en un nivel de vacancia históricamente inferior a la media del mercado.

Informe Integral

Calificaciones

Emisor de Largo Plazo	AA(arg)
ON Clase 10	AA(arg)
ON Clase 12	AA(arg)
ON Clase 13	AA(arg)
ON Clase 15	AA(arg)
ON Clase 1 - Régimen Emisor Frecuente	AA(arg)
ON Clase 2 - Régimen Emisor Frecuente	AA(arg)
ON Clase 3 - Régimen Emisor Frecuente	AA(arg)
Perspectiva	Estable
Emisor de Corto Plazo	A1+(arg)

Resumen Financiero

Plaza Logística S.R.L.

Individual	30/06/2025	31/12/2024
(\$ millones constantes a jun-25)	Año Móvil	12 Meses
Total Activos	579.287	548.477
Deuda Financiera	142.480	140.470
Ingresos	72.567	65.942
EBITDA	43.327	36.944
EBITDA (%)	59,7	56,0
EBITDA (%)*	84,6	68,7
Deuda Total / EBITDA (x)	3,3	3,8
Deuda Neta Total / EBITDA (x)	3,1	3,3
EBITDA / Intereses (x)	4,4	2,8

*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, mayo 2025](#)
[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
lisandro.sabarino@fixscr.com
+54 11 5235-8171

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 junio 2025, la deuda en moneda extranjera representaba el 73,4% del total (67,3% sin considerar deuda con relacionadas), mientras que solo el 26,4% correspondía a deuda en pesos, reflejando así una elevada exposición cambiaria.

Sensibilidad de la calificación

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

FIX no espera subas de calificación en el corto plazo.

Liquidez y Estructura de Capital

A junio 2025 (año móvil) PL presentaba una deuda de USD 119 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 22 millones), con ratio de deuda neta sobre EBITDA de 3x y cobertura de intereses de 4,3x. FIX estima una deuda financiera en 2025 en torno a USD 150 millones (considerando deuda subordinada con compañía relacionada por USD 22 millones), con ratio deuda a EBITDA aproximado de 4x y coberturas de intereses con EBITDA de 3x.

La deuda de corto plazo, de USD 44,4 millones a junio 2025, representaba el 37% del total. El saldo de caja e inversiones corrientes a junio 2025 ascendía a USD 9 millones, junto con el FGO por USD 28 millones (año móvil), cubren la deuda de corto plazo en 0,8x, aunque sin considerar la deuda intercompany como corriente, la cobertura ascendería a 1,7x.

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 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 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 14 millones y canceló el saldo remanente de la clase 14.

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 520.850 m² alquilables y 65.823 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, Tortuguitas, Esteban Echeverría y Mercado Central. Del total de 520.850 m² alquilables, la compañía es propietaria de 404.729 m² alquilables (4 parques: Pilar, Pacheco, Tortuguitas, Esteban Echeverría) y es concesionaria de 116.121 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.

Concentración de contrapartes mitigada: En la actualidad la compañía posee contratos de locación con 18 clientes, representando los primeros cinco el 60% 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 Bridgestone, SC Johnson (calificada por Fitch a escala internacional en BBB+) y Natura (calificada por Fitch a escala internacional en BB+).

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 (3,5 años promedio, con vencimientos escalonados entre 1 y 6 años). Cabe destacar que en el segundo trimestre 2025, la compañía acordó la celebración de contratos con dos nuevas compañías, Organización Courier Argentina S.A. y Bidcom S.R.L.

Cobertura ante inflación, ajustes tipo de cambio: El 53% 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 36% de los contratos se actualiza únicamente por inflación y/o costos de construcción y logísticos, mientras que el 11% 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

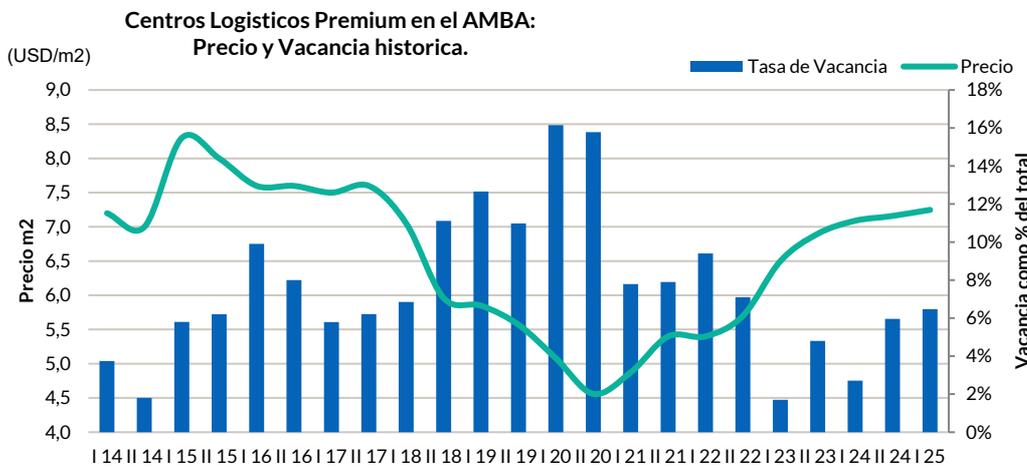
Riesgo del Sector

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 -S1 2025 (Colliers), la oferta de Centros Logísticos Premium en el AMBA mostró signos de recuperación desde comienzos del 2022, habiéndose consolidado durante 2023. En el primer semestre de 2025 se incorporaron al stock de inventarios 50.000 m² elevando el total a 2.428.620 m² (78% categoría A y 22% de categoría B), generando una disponibilidad de superficie en alquiler de 157.200 m², con tasa de vacancia del 6,5%, comparando contra la vacancia del 6,0% del segundo semestre de 2024. La mayor tasa de vacancia se presenta en el Norte de GBA (8,6%), seguido por Oeste de GBA (4,7%), mientras que CABA y en el Sur de GBA no presentan hoy oferta y conserva una ocupación total de los inmuebles. La absorción neta resultó positiva desde el segundo semestre de 2024, en especial los centros de clase A (9.924 m² demandados en los últimos seis meses) concentrado en la región del Oeste de GBA donde la tasa de vacancia se encontró por debajo del promedio. Relacionado a los precios, el Asking Rent promedio de mercado promedió los 7,1 USD/m², manteniéndose constante con respecto al 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 históricos de centros logísticos triple A en el AMBA según Colliers International.



Fuente: Fixscr en base a Colliers Internacional.

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 18% de participación de mercado. La compañía cuenta con 520.850 m² de espacio de almacenamiento multicliente AAA, sobre un total de mercado de aproximadamente 1,4 millones de m² de espacio categoría AAA y A. Adicionalmente, la compañía cuenta con capacidad locativa potencial de 109.750 m², con posibilidades de absorber potenciales aumentos de demanda.

Administración y Calidad de Accionistas

Los accionistas principales de la compañía son:

Point State Capital LP (Delaware, EE. UU.) 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, 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. Actualmente, Blue Water administra más de USD 900 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 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.

Permisos para el desarrollo de proyectos: La compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención.

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 en dólares, la cual a junio 2025 representa el 41,4% del total (27,9% sin considerar deuda subordinada con sociedad relacionada).

Principales factores 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 Sustentabilidad, préstamos con multilaterales, o cualquier clase de instrumento financiero que implique cumplimiento de un due dilligence 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.

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 2025 y 2040 a partir del nuevo contrato con Mercado Libre.

Los niveles de vacancia de PL se ubican actualmente en 9,3% (producto de la reciente finalización de obras), comparado con la tasa de vacancia del mercado del 6,5% según el Reporte de Mercado Industrial y Logístico – S1 2025 de Colliers.

A junio 2025 (Año Móvil) los ingresos totales alcanzaron los USD 62,5 millones, un 12,7% por encima de los USD 55,5 millones de 2024, mientras que el EBITDA durante el mismo periodo fue de USD 37,4 millones, dando como resultado un margen del 59,8%.

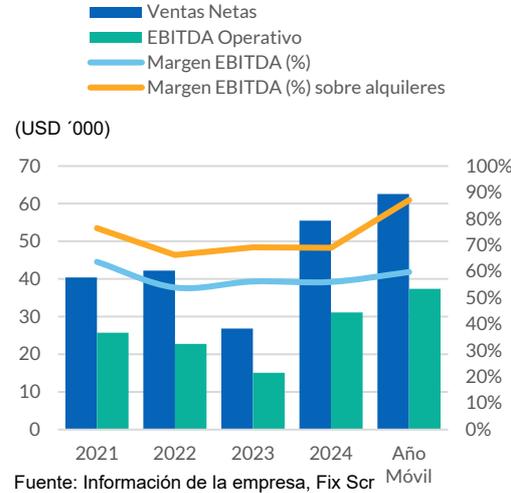
El vencimiento de los contratos de locación, en su mayoría de mediano y largo plazo, y las fórmulas polinómicas de actualización, sumado a la reputación de los inquilinos, siendo en su mayoría compañías multinacionales, y las zonas donde se encuentran ubicados los parques, le otorgan estabilidad al negocio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

Para 2025 FIX estima que los ingresos tendrán un crecimiento durante el año producto de los nuevos contratos que ocuparán los metros cuadrados alcanzados luego de finalizado el plan de obras en torno a los USD 60 millones, en cuanto a los niveles de EBITDA aumentarán en el orden del 60%, pudiendo alcanzar los 573 mil m² luego de la finalización de las obras en Mercado Central.

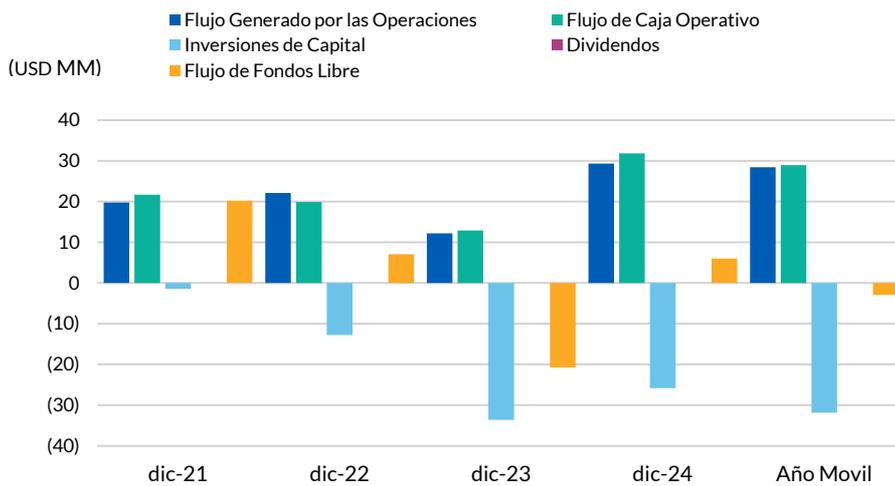
Flujo de Fondos

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.

Evolución Ventas - EBITDA



Flujo de Fondos



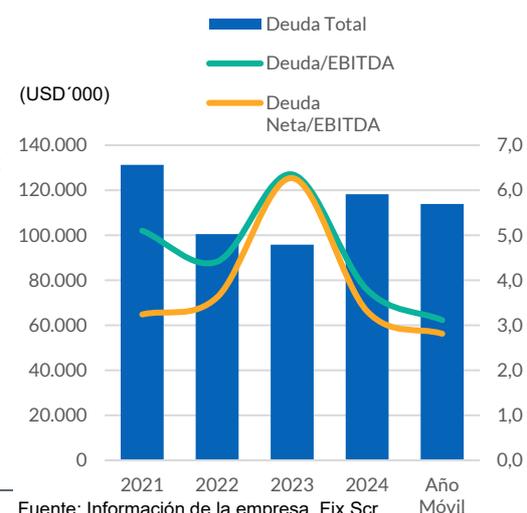
Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

El FFL fue negativo a junio 2025 (Año Móvil) por USD 3 millones como consecuencia de que la compañía se encuentra en proceso de un nuevo plan de inversiones que totaliza USD 39,7 millones. A la fecha ya se desembolsaron USD 27 millones, siendo lo restante a financiar entre lo que resta del 2025.

Liquidez y Estructura de Capital

A junio 2025 Plaza Logística acumulaba un Patrimonio Neto de USD 277 millones y deuda financiera por USD 119 millones. La misma corresponde en un 24,2% o USD 29 millones 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", el 55% o USD 65,6 millones a las ONs en el mercado de capitales argentino, dentro de las cuales están la ON Clase 10 denominada en dólares por USD 19,7 millones con vencimiento en julio de 2026, la ON Clase 12 denominada en UVA por USD 16,9 millones con vencimiento en marzo de 2026, la ON Clase 13 denominada en UVA por USD 6,6 millones con vencimiento en junio 2027, la ON Clase 15 denominada en dólares por USD 9,6 millones con vencimiento en junio 2028, la ON Clase 1 del Régimen de Emisor Frecuente denominada pesos por USD 5,9 millones con vencimiento en diciembre de 2026 y la ON Clase 2 del Régimen de

Deuda Total y Endeudamiento



Emisor Frecuente denominada en dólares por USD 7 millones con vencimiento en junio de 2027. El 18,8% de deuda (USD 22,4 millones) corresponde a ON privadas con la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC, con vencimiento en 2025, sin embargo, por el momento no deben pagar la misma, solamente realizan pagos de intereses; mientras que el 2,0% restante corresponde a arrendamientos.

Estructura de Deuda (USD '000)	Dic 24	(%)	Jun 25	(%)
Obligaciones Negociables	64.336	54,4	65.595	55,1
Obligaciones Negociables Privadas	30.902	26,1	28.798	24,2
Arrendamientos	2.197	1,9	2.376	2,0
ON con partes relacionadas	20.769	17,6	22.373	18,7
Deuda Total	118.204		119.330	
Deuda en Pesos	38.454	32,5	31.301	26,6
Deuda en moneda Extranjera	79.749	67,5	87.490	73,4

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.

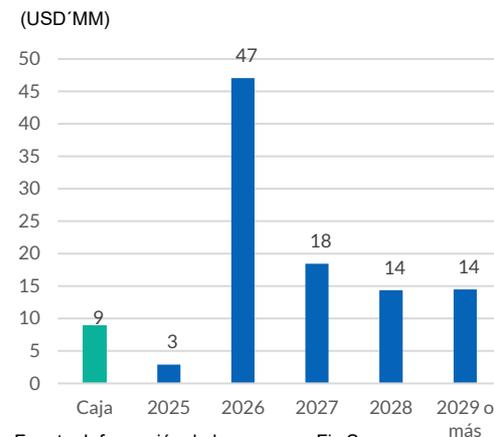
Durante 2019 PL emitió 6 ON privadas suscriptas por la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC por USD 19 millones en total. Durante 2021 emitió 2 ON privadas adicionales, suscriptas también por la sociedad relacionada Plaza Logística Argentina LLC, por USD 2 millones en total. Todas estas ON están subordinadas al préstamo con DFC, con sucesivos diferimientos de capital hasta el vencimiento en noviembre 2031, habiendo pagado a la fecha únicamente los intereses devengados.

FIX estima un pico de endeudamiento máximo en torno a USD 150 millones, con vencimientos escalonados hasta 2031 por USD 32,1 millones con DFC (ex OPIC), y sin vencimientos de ON para el segundo semestre de 2025, con un ratio de deuda a EBITDA en torno a 4x durante 2024 y cobertura de intereses en torno a 4x.

Fondeo y Flexibilidad Financiera

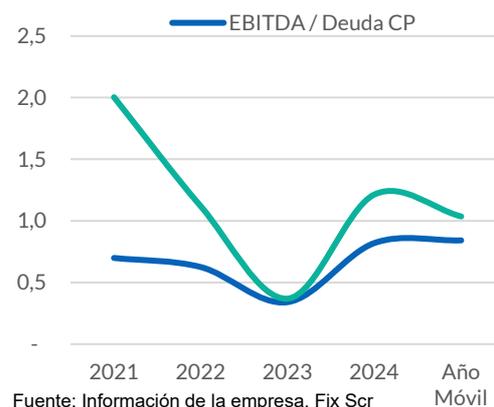
Plaza Logística ha demostrado lograr un buen acceso al financiamiento bancario local, con organismos multilaterales de crédito y en el mercado de capitales local. Recibió sucesivos préstamos de DFC (ex OPIC) por un total de USD 77 millones (el más reciente obtenido en agosto de 2019 por USD 45 millones) y un préstamo del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) por USD 20 millones. Además, en 2017 Plaza Logística obtuvo un Préstamo Sindicado en 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, 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, la ON Clase 13 por USD 6,3 millones, la ON Clase 14 por USD 8,4 millones y la ON Clase 15 por USD 9,6 millones. En 2025, la Sociedad obtuvo el 21 de mayo la inscripción al Régimen de Emisor Frecuente, que le habilita un programa de hasta USD 70 millones, y el 2 de junio concretó la emisión de las ON

Vencimiento de la Deuda (Junio 2025)*



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

Indicadores de Liquidez



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Clase 1 (ARS 6.873 millones, parcialmente integradas con ON Clase 14, a tasa TAMAR + 3,73% y vencimiento en diciembre de 2026) y Clase 2 (USD 7 millones, tasa fija 7,5%, vencimiento en junio de 2027). Posteriormente, el 9 de junio de 2025, la Sociedad canceló el remanente en circulación de las ON Clase 14, cumpliendo con su vencimiento.

A junio 2025 PL presentaba una deuda de USD 119 millones. La deuda está estructurada en el mediano / largo plazo, con vencimientos escalonados hasta 2031 por USD 29 millones con DFC (ex OPIC), y vencimientos de ON Clases 10, 12, 13, 15, 1 y 2 entre 2025 y 2028 por USD 65,6 millones, con un ratio de deuda a EBITDA de 3,0x durante junio 2025 (Año Móvil) y cobertura de intereses en 4,4x.

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	Jun-25	2024	2023	2022	2021
	12 meses	6 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses
Rentabilidad						
EBITDA Operativo	43.327	24.892	36.944	30.544	31.454	40.166
Margen de EBITDA	59,7	68,6	56,0	56,2	53,9	63,7
Margen del Flujo de Fondos Libre	(5,17)	(21,4)	10,8	(77,4)	16,7	50,0
Coberturas						
FGO / Intereses Financieros Brutos	4,4	4,0	3,6	2,5	3,6	3,6
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	4,4	5,9	2,8	1,9	2,7	3,3
EBITDA / Servicio de Deuda	0,7	0,8	0,6	0,3	0,5	0,6
FGO / Cargos Fijos	4,4	4,0	3,6	2,5	3,6	3,6
Estructura de Capital y Endeudamiento						
Deuda Total Ajustada / FGO	3,3	4,2	2,9	4,8	3,3	4,7
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,3	2,9	3,8	6,4	4,4	5,1
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,1	2,7	3,3	6,3	3,6	3,2
Costo de Financiamiento Implícito (%)	7,0	6,0	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 (%)	37,2	37,2	32,1	46,1	36,2	28,0
Balance						
Total Activos	579.287	579.287	548.477	817.749	510.235	593.025
Caja e Inversiones Corrientes	10.317	10.317	17.711	2.558	24.832	74.838
Deuda Corto Plazo	53.018	53.018	45.046	89.504	50.262	57.410
Deuda Largo Plazo	89.462	89.462	95.425	104.578	88.655	147.673
Deuda Total	142.480	142.480	140.470	194.082	138.917	205.083
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	142.480	142.480	140.470	194.082	138.917	205.083
Deuda Fuera de Balance	0	0	0	0	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	142.480	142.480	140.470	194.082	138.917	205.083
Total Patrimonio	330.727	330.727	303.965	443.825	273.235	260.669
Total Capital Ajustado	473.206	473.206	444.435	637.908	412.152	465.752
Flujo de Caja						
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	32.901	12.558	34.833	24.675	30.566	31.211
Variación del Capital de Trabajo	436	(393)	3.001	1.452	(3.116)	2.623
Flujo de Caja Operativo (FCO)	33.337	12.165	37.834	26.127	27.450	33.834
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0	0	0	0
Inversiones de Capital	(37.091)	(19.920)	(30.708)	(68.151)	(17.694)	(2.287)
Dividendos	0	0	0	0	0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(3.754)	(7.755)	7.125	(42.023)	9.756	31.547
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	(15)	(4)	(11)	0	0	0
Otras Inversiones, Neto	1.096	9.891	(11.618)	18.955	40.857	(61.527)
Variación Neta de Deuda	7.945	96	7.763	23.528	(50.753)	32.322
Variación Neta del Capital	0	0	0	0	0	0

Otros (Inversión y Financiación)	200	222	37	48	0	(3.926)
Variación de Caja	5.473	2.451	3.297	508	(140)	(1.584)

Estado de Resultados						
Ventas Netas	72.567	36.291	65.942	54.323	58.359	63.104
Variación de Ventas (%)	10	22,33	21,39	(6,92)	(7,52)	8,67
EBIT Operativo	48.728	25.081	44.168	33.428	34.126	42.709
Intereses Financieros Brutos	9.758	4.210	13.428	15.997	11.643	12.208
Alquileres	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto	30.982	26.762	(139.877)	173.608	12.445	(100.836)

(*) Moneda constante a junio 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. Característica de los Instrumentos

Obligaciones Negociables Clase 10	
Monto Autorizado:	Por hasta USD 20 millones
Monto Emisión:	USD 20 millones
Moneda de Emisión:	Denominadas en Dólares y pagaderas en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable en la Fecha de Amortización.
Precio de Emisión:	106,25% del valor nominal
Forma de Integración:	En efectivo en Pesos convertidos al Tipo de Cambio Aplicable.
Fecha de Emisión	27 de julio de 2023
Fecha de Vencimiento:	27 de julio de 2026
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	0%
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 rescate a opción de la compañía a partir del tercer mes anterior a la Fecha de Vencimiento.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Obligaciones Negociables Clase 12	
Monto Autorizado:	Por hasta UVA 13,3 millones, el equivalente a \$ 9.037 millones.
Monto Emisión:	13.288.056 UVA (equivalente a \$ 9.036 millones)
Moneda de Emisión:	Unidades de Valor Adquisitivo (UVA)
Precio de Emisión:	112%
Forma de Integración:	En efectivo o en especie mediante la entrega de ON Clase 6.
Fecha de Vencimiento:	8 de marzo de 2026
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

Obligaciones Negociables Clase 13	
Monto Autorizado:	Por hasta UVA 13.500.000, equivalente a \$ 13.239 millones, en conjunto con la ON Clase 14.
Monto Emisión:	5.215.101 UVA
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.
Forma de Integración:	En efectivo o en especie mediante la entrega de ON Clase 6 a la relación de canje.
Fecha de Emisión	7 de junio de 2024
Fecha de Vencimiento:	7 de junio 2027

Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	2,49%
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestral
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.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Obligaciones Negociables Clase 15 (bono verde)

Monto Autorizado:	Por hasta USD 10 millones
Monto Emisión:	USD 9.587.538
Moneda de Emisión:	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses. Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables serán realizados en Dólares Estadounidenses en el país (dólar mep).
Precio de Emisión:	100% del valor nominal.
Forma de Integración:	En efectivo
Fecha de Emisión	4 de diciembre de 2024
Fecha de Vencimiento:	4 de junio de 2028
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	7%
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestral
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.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Obligaciones Negociables Clase 1 - Régimen Emisor Frecuente

Monto Autorizado:	Por hasta \$ 15.000 millones en conjunto con la ON Clase 2
Monto Emisión:	\$ 6.873 millones
Moneda de Emisión:	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Pesos
Precio de Emisión:	100% del valor nominal.
Forma de Integración:	En efectivo o en especie mediante la entrega de las ON Clase 14
Fecha de Emisión	2 de junio de 2025
Fecha de Vencimiento:	2 de diciembre de 2026
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	Tasa TAMAR + 3,73%
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestral
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 anticipado a opción de la emisora y por cuestiones impositivas.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Obligaciones Negociables Clase 2 - Bono Verde - Régimen Emisor Frecuente

Monto Autorizado:	Por hasta el equivalente a \$ 15.000 millones en conjunto con la ON Clase 1
Monto Emisión:	USD 7 millones
Moneda de Emisión:	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses
Precio de Emisión:	100% del valor nominal.
Forma de Integración:	En efectivo
Fecha de Emisión	2 de junio de 2025
Fecha de Vencimiento:	2 de junio de 2027
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	7,50%
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestral
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 anticipado a opción de la emisora y por cuestiones impositivas.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	N/A
Otros:	N/A

Obligaciones Negociables Clase 3 - Régimen Emisor Frecuente

Monto Autorizado:	Por hasta USD 20 millones ampliable hasta USD 25 millones.
Monto Emisión:	A definir
Moneda de Emisión:	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses
Precio de Emisión:	100% del valor nominal.
Forma de Integración:	En efectivo
Fecha de Emisión	A definir
Fecha de Vencimiento:	24 meses desde la fecha de emisión
Amortización de Capital:	En una sola cuota al vencimiento.
Tasa de Interés:	A definir
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestral
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 anticipado a opción de la emisora y por cuestiones impositivas.
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 **29 de agosto de 2025**, confirmó* en categoría **“AA(arg)”**, **Perspectiva Estable** a la calificación de Emisor de Largo Plazo de **Plaza Logística S.R.L.** y de los siguientes títulos de largo plazo emitidos por la compañía:

- ON Clase 10 por hasta USD 20 millones.
- ON Clase 12 por hasta UVA 13,3 millones, el equivalente a \$ 9.037 millones
- ON Clase 13 por hasta UVA 13.500.000 equivalente a \$ 13.239 millones en conjunto con la ON Clase 14
- ON Clase 15 por hasta USD 10 millones.
- ON Clase 1 (Régimen de Emisor Frecuente) por hasta \$ 15.000 millones en conjunto con la ON Clase 2
- ON Clase 2 (Régimen de Emisor Frecuente) por hasta el equivalente a \$ 15.000 millones en conjunto con la ON Clase 1

Asimismo, asignó en la categoría **AA(arg)**, **Perspectiva Estable**, al siguiente instrumento a emitir por la compañía:

- ON Clase 3 (Régimen de Emisor Frecuente) por hasta USD 20 millones ampliable hasta USD 25 millones.

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 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 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 30/06/2025 (6 meses).
- Estados Financieros anuales hasta el 31/12/2024 (12 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.
- Suplemento de las Obligaciones Negociables Clase 10, 12, 13, 14, 15
- Suplemento de las Obligaciones Negociables Clase 1 y Clase 2
- Suplemento borrador de la Obligación Negociable Clase 3.
- Prospecto de Emisor Frecuente

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.