

# Plaza Logística

SEPTIEMBRE 2025



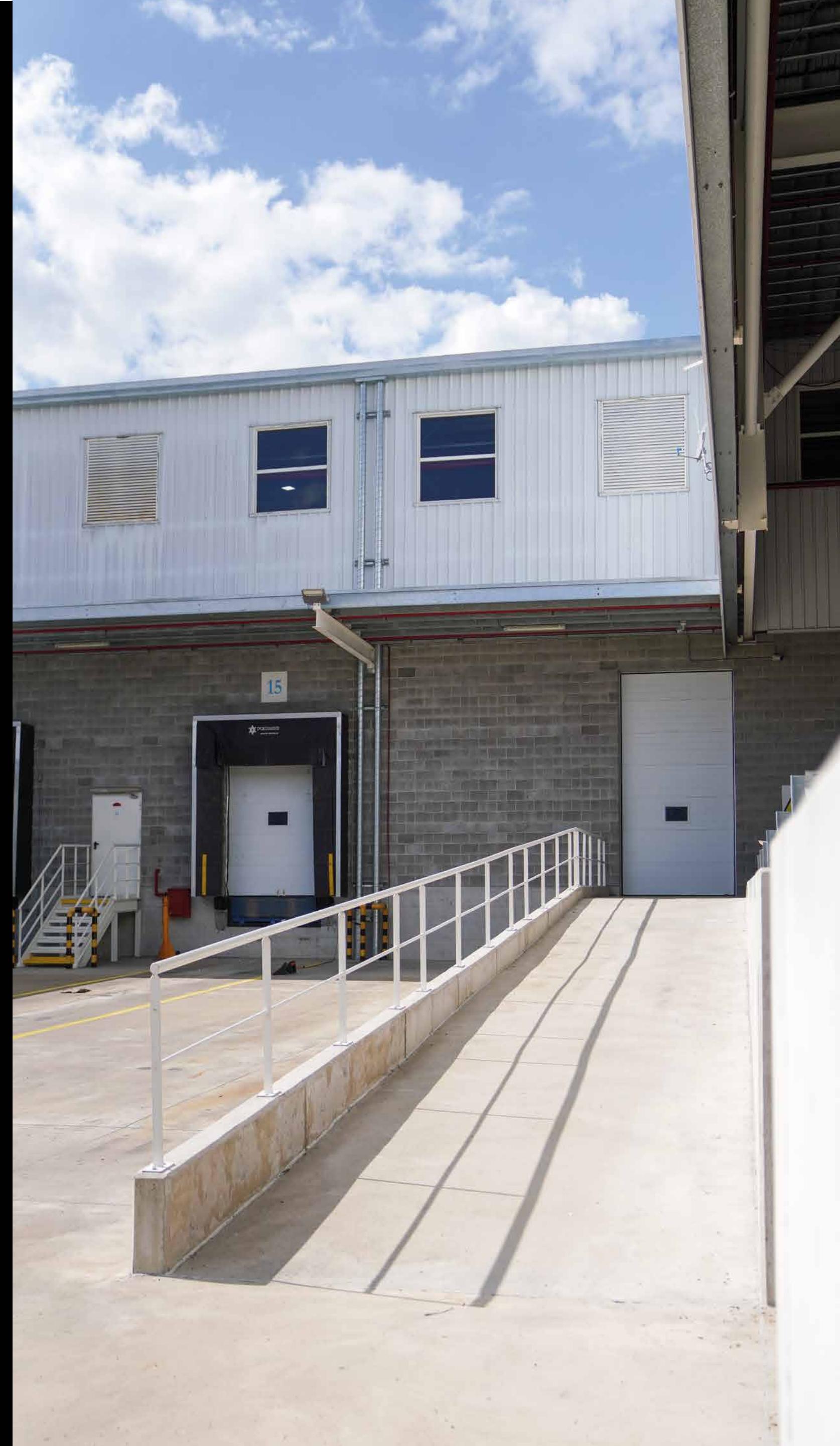
## 1

# Aviso Legal

## COMPANY OVERVIEW

Este material ha sido preparado por Plaza Logística S.R.L. (la "Compañía"). Este documento y su contenido son confidenciales y no pueden ser retransmitidos, distribuidos, publicados, reproducidos (en todo o en parte) por cualquier medio o en cualquier forma, o divulgados o puestos a disposición por los destinatarios a cualquier otra persona. La información aquí contenida es preliminar, de naturaleza limitada y sujeta a verificación, terminación y enmienda. No hay, en esta presentación, declaraciones ni garantías expresas o implícitas, y no deberá otorgarse certeza sobre la veracidad, exactitud, integridad o fidelidad de esta información, o a las opiniones contenidas en la presente. No se asume ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información aquí contenida y se hace saber que la información u opiniones aquí expresadas están sujetas a cambio sin previo aviso. Ni la Compañía ni sus respectivos asesores, afiliados, representantes, agentes, directores, socios o empleados tendrán cualquier responsabilidad (por negligencia o de otro modo) por cualquier pérdida que pueda derivarse de cualquier uso de este documento o de su contenido. Este documento no constituye una oferta de venta, una invitación ni recomendación para suscribir o adquirir valores negociables de la Compañía, en especial, en jurisdicciones donde ello sea ilícito, como tampoco está dirigida a persona a quien resulte ilícito realizarle tal oferta o invitación.

Este documento puede contener declaraciones sobre eventos futuros y expectativas que son declaraciones prospectivas. Cualquier declaración en estos materiales se basa en ciertas suposiciones, y por lo tanto implica riesgos desconocidos y otros factores que pueden causar que los resultados, desempeño o logros reales sean materialmente diferentes de cualquier resultado pasado o esperado. Los resultados pasados no deben tomarse como una indicación o garantía de rendimiento futuro, y el presente no constituye una declaración ni garantía, expresa o implícita, sobre el rendimiento futuro de la Compañía. No se asume ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información aquí contenida. La presente no debe ser interpretada como asesoramiento legal, comercial, financiero, impositivo, cambiario y/o de otro tipo. Esta presentación no podrá ser divulgada ni mencionada a ningún tercero sino por la Compañía, como tampoco se la podrá distribuir, reproducir ni utilizar con otro fin sin el previo consentimiento por escrito de ella.



2

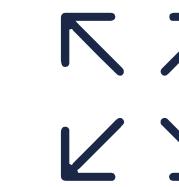
## Plaza Logística

SNAPSHOT CORPORATIVO / SEPTIEMBRE 2025



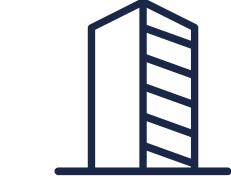
**552.350 M<sup>2</sup>**

ALQUILABLES



**65.823 M<sup>2</sup>**

LANDBANK



**24.969 M<sup>2</sup>**

EN DESARROLLO

**USD 38,8 MM**

2Q25 EBITDA Anualizado

**USD 46,1 MM**

2Q25 NRI<sup>1</sup> Anualizado

**USD 462,5 MM<sup>2</sup>**

Valuación de  
propiedades de inversión

**USD 107,4 MM**

Deuda Financiera Neta

**3,4 AÑOS<sup>3</sup> WALE**

10,5 años antiguedad  
promedio de contratos

**18 Clientes**

DE PRIMERA LÍNEA

**~ 85% EBITDA**

MARGEN DE EBITDA

**7 Parques**

EN AMBA

1. incluye ingresos por alquileres y servicios y costos de servicios / 2. Incluye propiedades en construcción / 3. Vida Promedio Ponderada de Contratos

5

## Trayectoria de crecimiento sostenido

2009-2025

11X

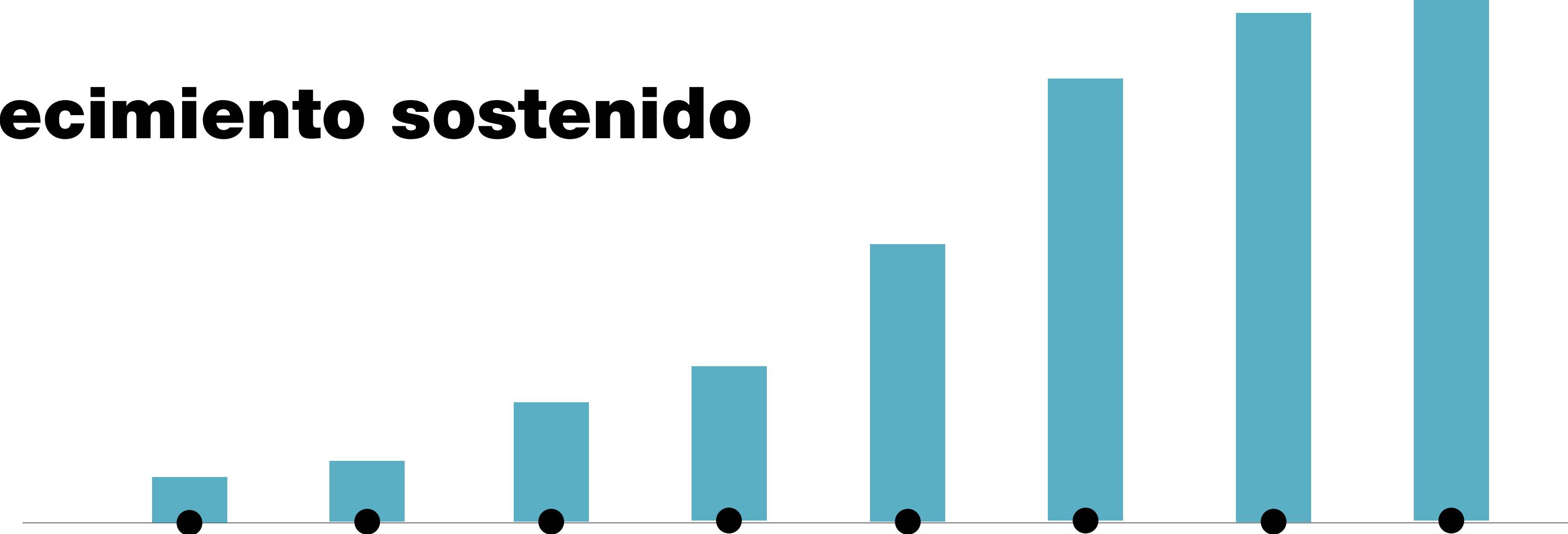


Desde 2009, **PL ha crecido de manera orgánica y sostenida**, multiplicando por 11 su superficie desarrollada.

■ M2 DESARROLLADOS

■ M2 LANDBANK

2009	2011	2013	2015	2018	2021	2023	2025
<b>44.671</b> 34.706	<b>59.799</b> 300.541	<b>108.102</b> 252.238	<b>143.859</b> 216.481	<b>248.132</b> 378.184	<b>404.334</b> 223.407	<b>463.654</b> 65.823	<b>552.350</b> 65.823



### Fundación 2009

2013

2016

2018

2022

2024

- **1 PARQUE / PL PACHECO**  
FUNDACIÓN PL  
Adquisición de 44.671 m<sup>2</sup>

- **2 PARQUE / PL PILAR**  
Entrega de 48.303 m<sup>2</sup> a SC Johnson

- **Adquisición** de PL ECHEVERRÍA (Landbank)

- **4 PARQUE / PL ECHEVERRÍA**  
Entrega de 40.720 m<sup>2</sup> para Bridgestone y 14.996 m<sup>2</sup> a ABB.  
Entrega de 34.179 m<sup>2</sup> a Kimberly Clark en PL Pilar

- **Inicio de construcción** 116.523 m<sup>2</sup> en 5 Parques

- **7 ÚLTIMA MILLA / PL MAZA**  
Inicio de construcción de 3.764 m<sup>2</sup>  
Finalización de 33.200 m<sup>2</sup> en PL Pacheco y 20.200 m<sup>2</sup> en PL Echeverría.  
Inicio de construcción de 56.469 m<sup>2</sup> en PL Mercado para Mercado Libre

2011

2015

2017

2019

2023

2025



## ► Eficiencias

Mediante la centralización y escala en la provisión de estos servicios, se llega a ahorros relevantes vs. operación de menor escala mono-cliente que pueden superar el 20% del costo total del espacio, según las características de la operación.

## 6

# Modelo de negocio

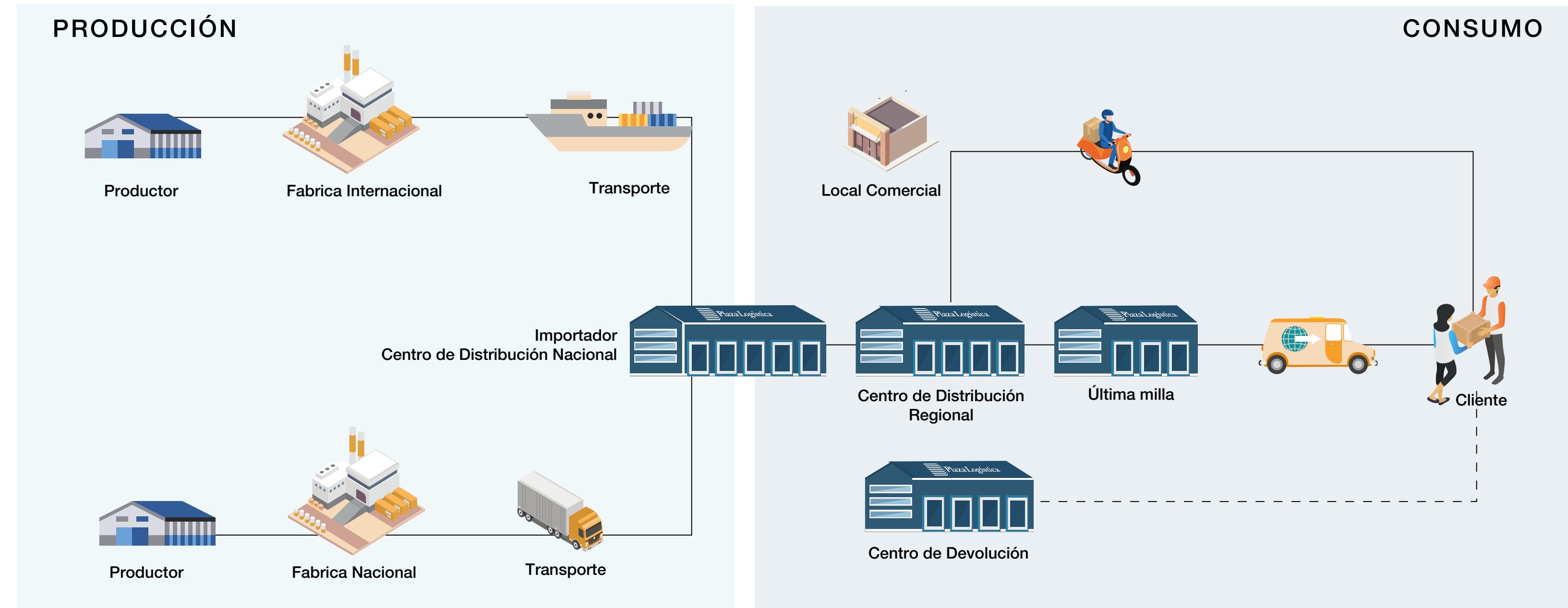
INFRAESTRUCTURA CLAVE PARA EL COMERCIO  
PARQUE TRIPLE "A"/ MULTI-CLIENTE

-  Seguridad interna y remota de última generación
-  Sector de trabajos Off Grade
-  Almacenamiento y reparación de pallets
-  Comunicaciones, internet fibra óptica y telefonía
-  Servicios de agua, electricidad, redes, grupo electrógeno
-  Isla Ecológica
-  Centro de capacitación
-  Planta de tratamiento
-  Sinergias entre compañías

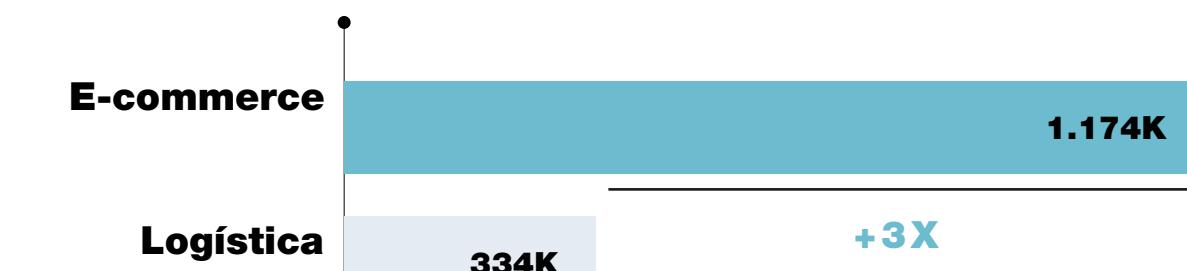
## 7

# Efecto multiplicador del ecommerce

3 VECES MÁS INTENSIVO EN USO DE ESPACIO VS. LOGISTICA TRADICIONAL



► **Intensidad en uso de espacio**  
M2 / VENTAS EN USD BILLONES



► **¿Por qué el e-commerce ocupa más espacio?**

- 1. Mayor variedad de productos
- 2. Más inventario
- 3. Paquetes vs. Pallets
- 4. Logística inversa

Fuente: Euromonitor, Census bureau, Prologis Research

## Ubicación Estratégica:

UN FACTOR CLAVE EN LA EFICIENCIA LOGÍSTICA

- La proximidad a centros urbanos y nodos logísticos reduce significativamente los tiempos y costos de distribución.
- El costo del espacio logístico representa solo una fracción del costo total de la operación logística.
- Una buena ubicación permite optimizar la frecuencia de entregas, el uso de flota y el nivel de servicio al cliente.
- Nuestras ubicaciones están seleccionadas con un enfoque de **"costo total de operación"**.

4

# Ubicaciones estratégicas

CABA Y GBA



**1 PL PILAR**  
29,9 HECTÁREAS / 82.482 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS



**2 PL PACHECO**  
19,4 HECTÁREAS / 111.355 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS



**3 PL TORTUGAS**  
15,4 HECTÁREAS / 94.207 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS



**4 PL MAZA**  
0,5 HECTÁREAS / 3.764 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS



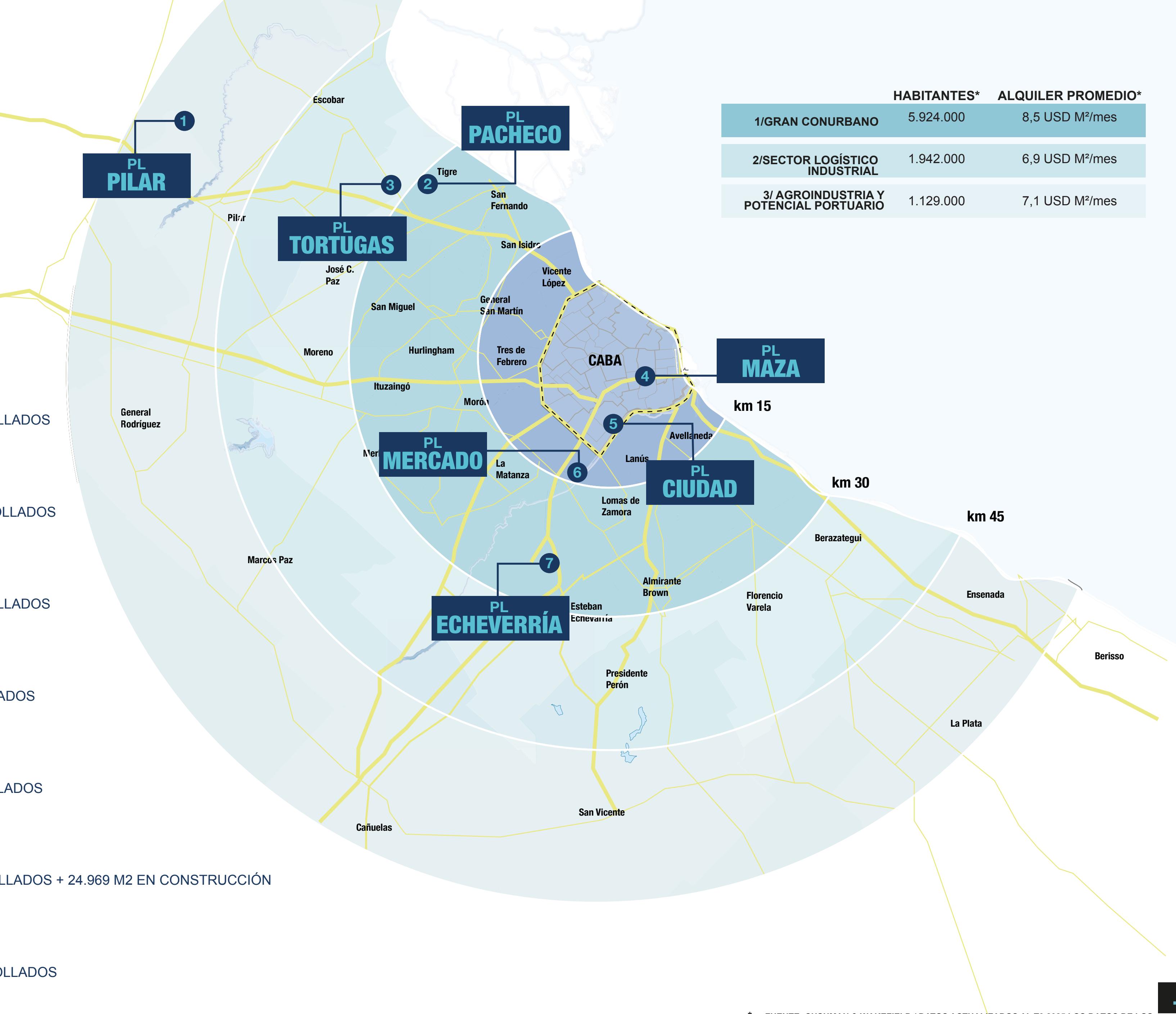
**5 PL CIUDAD**  
7,2 HECTÁREAS / 41.395 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS



**6 PL MERCADO**  
21,1 HECTÁREAS / 106.227 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS + 24.969 M<sup>2</sup> EN CONSTRUCCIÓN



**7 PL ECHEVERRÍA**  
20,0 HECTÁREAS / 113.641 M<sup>2</sup> DESARROLLADOS





8

## Ci entes blue-chip CON CONTRATOS DE LARGO PLAZO

PL cuenta con una base diversificada de **clientes de alta calidad**. Los **contratos son de largo plazo** (WALE<sup>1</sup> de 3,4 años) e incluyen **fórmulas de ajuste de precios**: aproximadamente 77% con indexación a inflación (IPC) y alrededor del 23% vinculados al Dólar.

INDUSTRIA	CLIENTES POR INDUSTRIA	% DE AREA ALQUILABLE
Indumentaria		3%
Logística	    	11%
E-Commerce	  	36%
Automotriz y Autopartes	  	18%
Bienes durables	 	8%
Consumo Masivo	  	24%

18  
CLIENTES

3,4 AÑOS  
VIDA REMANENTE PROMEDIO  
DE CONTRATOS

10,5 AÑOS  
DE ANTIGÜEDAD DE  
LOS CONTRATOS

1. Vida remanente promedio ponderada de contratos.



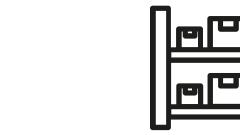
# Cartera actual de proyectos

## RECIENTEMENTE FINALIZADOS Y EN CURSO



### PL MERCADO

BTS PARA MERCADO LIBRE



**Alquilables**  
106.227 M<sup>2</sup>



**Monto total de inversión**  
~USD34MM



**Grado de avance**  
81 %<sup>1</sup>



### PL MAZA

DEPÓSITO DE ÚLTIMA MILLA EN CABA BAJO AUTOPISTA 25 DE MAYO



**Alquilables**  
3.764 m<sup>2</sup>



**Monto total de inversión**  
~USD5,5MM



**Grado de avance**  
100%<sup>1</sup>

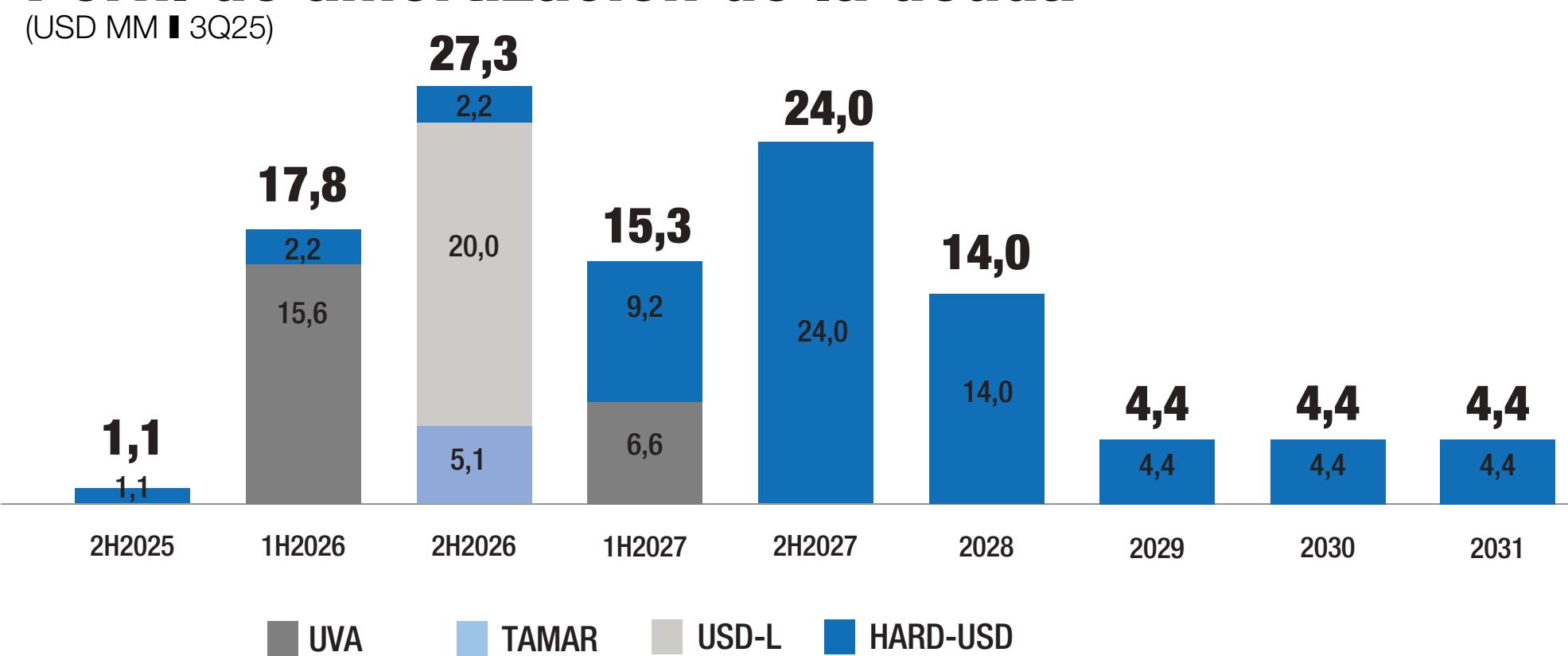
1) Al 30 de septiembre 2025

## 10

# Estructura de financiamiento

Relación sólida con organismos multilaterales, bancos internacionales y locales, y acceso al mercado de capitales. El acceso a múltiples fuentes de financiamiento permite **optimizar el costo y la estructura de capital**, buscando adecuar la moneda y el plazo a las características de los activos de la compañía.

## ► Perfil de amortización de la deuda



## ► Composición de la deuda (moneda)



## ► Track record en fuentes de financiamiento

Más de USD 360 millones obtenidos a lo largo de su historia

### BANCOS



+USD150 MM

### MERCADOS DE CAPITALES



### MULTILATERALES

**USD 4,3 MM USD 111,6 MM USD 107,6 MM**

EFFECTIVO & INVERSIONES

DEUDA FINANCIERA BRUTA

DEUDA FINANCIERA NETA

**1,8 AÑOS**

VIDA PROMEDIO DE LA DEUDA

**2,8X**

RATIO DEUDA NETA EBITDA<sup>1</sup>

**24,1%**

LTV<sup>2</sup>

**AA/A1+**

CALIFICACIÓN DE RIESGO



11

## Pilares de gestión ASG

### SUSTENTABILIDAD



#### Ambiente: CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES Y REDUCCIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL



Preservar el medioambiente.

Minimizar los impactos adversos.



Mejorar en forma continua la gestión del medioambiente de nuestras operaciones.



#### Social: COMPROMISO CON LA COMUNIDAD Y CUIDADO DE LAS PERSONAS

Promover el desarrollo de nuestros colaboradores y de las comunidades, trabajando sobre los ejes de educación e inclusión social.



#### Gobierno Corporativo: ÉTICA Y TRANSPARENCIA Y GESTIÓN SOSTENIBLE EN CADENA DE VALOR

Desarrollar nuestra actividad en base a un comportamiento íntegro y transparente.

Promover en nuestra cadena de valor las buenas prácticas corporativas.

## Hitos

**BONO VERDE / 1<sup>era</sup> Compañía Argentina**  
privada del país en re-etiquetar a Bono Verde una Obligación Negociable.

**BONO SOSTENIBLE / 1<sup>era</sup> Compañía Argentina**  
privada del país en emitir un Bono Sostenible (Ambiental + Social).

**CALIFICACIÓN ESG / 1<sup>era</sup> Compañía Argentina**  
en obtener Calificación ESG otorgada por FIX SCR.

**MARCO DE FINANZAS SOSTENIBLES**

**REPORTE SUSTENTABILIDAD / GRI/SASB**

## Premios

#### EDGE CHAMPION

Reconocimiento EDGE Champion, siendo el primero de la Argentina.

#### PREMIO BRITCHAM

Categoría Reporte de Sustentabilidad.

#### CIUDADANIA EMPRESARIA / AmCham

Premio Ciudadanía Empresaria otorgado por la Cámara de Comercio de los Estados Unidos en Argentina.

#### EUROMONEY REAL ESTATE AWARDS

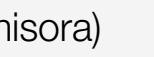
Mejor desarrollador de Real Estate en Argentina

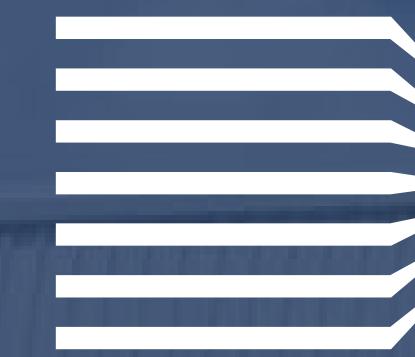
12

# Plaza Logística S.R.L.

## EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIAZBLES BAJO RÉGIMEN DE EMISOR FRECUENTE / AGOSTO 2025

### ON CLASE 3

<b>Emisora</b>	Plaza Logística S.R.L.
<b>Programa</b>	Régimen Simplificado de Emisor Frecuente
<b>Calificación</b>	A informar
<b>Moneda de denominación</b>	USD (MEP)
<b>Moneda de pago</b>	USD
<b>Valor Nominal</b>	USD20MM ampliable a USD25MM
<b>Vencimiento</b>	24 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
<b>Período de Difusión</b>	Del Jueves 28 de Agosto al Viernes 29 de Agosto
<b>Período de Subasta</b>	Lunes 1 de Septiembre
<b>Fecha de emisión y liquidación</b>	Miércoles 3 de Septiembre
<b>Amortización</b>	100% bullet
<b>Tasa/margen</b>	A licitar
<b>Periodicidad Pago de Intereses</b>	Trimestral, a partir del noveno mes desde la Fecha de Emisión y Liquidación
<b>Uso de Fondos</b>	Según Art. 36, inc. 2, de la LON de la CNV
<b>Ley Aplicable</b>	República Argentina
<b>Colocadores</b>	   
<b>Asesores Legales</b>	 (la Emisora)  (los colocadores)



Plaza Logística

**WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR**

IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR



## 3

## Investment Highlights

### DE LA COMPAÑÍA

- Crecimiento Sostenido** • +11x m<sup>2</sup> desarrollados desde 2009, expansión orgánica y consistente
- Modelo de negocio diferenciado** • Parques AAA multi-cliente con eficiencias de escala
- E-commerce como motor incremental** • Logística 3x más intensiva en uso de espacio, fuerte participación en el sector
- Ubicaciones estratégicas** • 7 parques en AMBA con foco en costo total de operación
- Clientes blue-chip** • Base diversificada, contratos de largo plazo con indexación IPC/USD
- Pipeline en ejecución** • 24.969 m<sup>2</sup> en construcción, BTS para Mercado Libre y última milla
- Financiamiento sólido** • Acceso a multilaterales, bancos y mercado de capitales