



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.



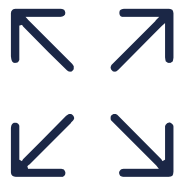
2

Plaza Logística

SNAPSHOT CORPORATIVO / SEPTIEMBRE 2025



552.350 M2
ALQUILABLES



65.823 M2
LANDBANK



24.969 M2
EN DESARROLLO

USD 38,8 MM
2Q25 EBITDA Anualizado

USD 46,1 MM
2Q25 NRI¹ Anualizado

USD 462,5 MM²
Valuación de
propiedades de inversión

USD 107,4 MM
Deuda Financiera Neta

3,4 AÑOS³ WALE
10,5 años antigüedad
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

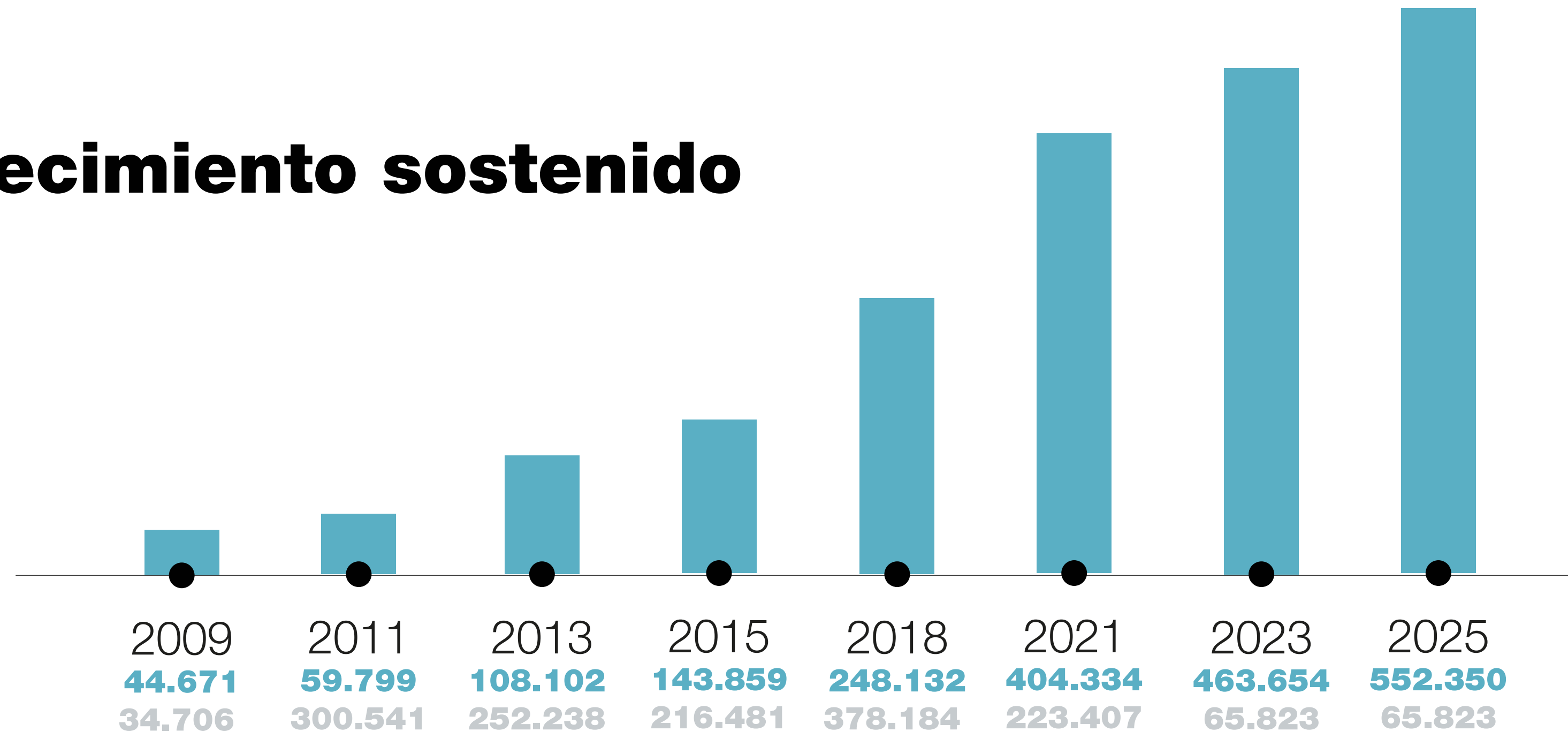
2009-2025

11X



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

M2 DESARROLLADOS M2 LANDBANK



Fundación 2009

- 1 PARQUE / PL PACHECO
FUNDACIÓN PL
Adquisición de 44.671 m2

2013

- 2 PARQUE / PL PILAR
Entrega de 48.303 m2 a SC Johnson

2016

- Adquisición de PL ECHEVERRÍA (Landbank)

2018

- 4 PARQUE / PL ECHEVERRÍA
Entrega de 40.720 m2 para Bridgestone y 14.996 m2 a ABB.

Entrega de 34.179 m2 a Kimberly Clark en PL Pilar

2022

- Inicio de construcción 116.523 m2 en 5 Parques

2024

- 7 ÚLTIMA MILLA / PL MAZA
Inicio de construcción de 3.764 m2

Finalización de 33.200 m2 en PL Pacheco y 20.200 m2 en PL Echeverría.
Inicio de construcción de 56.469m2 en PL Mercado para Mercado Libre

Entrega de 15.128 M2 a Alpargatas

Adquisición de PL Pilar y PL Tortugas (Landbank)

2011

- 3 PARQUE / PL TORTUGAS
Entrega de 35.757 m2 a Dafiti y Natura

2015

Concesión de PL CIUDAD y PL MERCADO

2017

- 5 PARQUE / PL MERCADO
Entrega de 74.727 m2 para Mercado Libre (1er parque 100% e-commerce de Arg.).

6 PARQUE / PL CIUDAD
Entrega de 14.013 m2 a DHL y 27.382 m2 a OCASA.

2019

Finalización de 18.356 m2 en PL Pacheco 22.880 m2 en PL Echeverría 18.123 m2 en PL Tortugas

2023

Entrega de BTS a Mercado Libre en PL Mercado para finales de 2025

7 PARQUE / PL MAZA
Ultima milla por 3.764 m2

2025



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

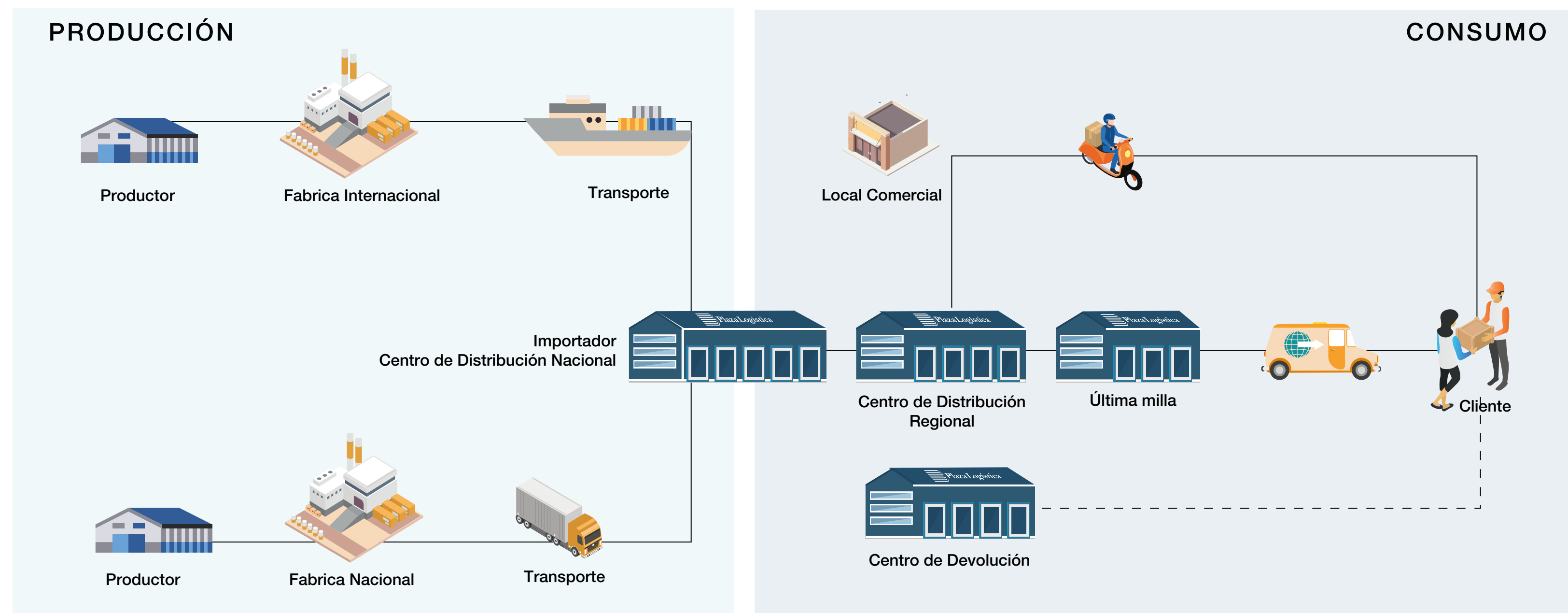
Eficiencias

Mediante la centralización y escala en la provisión de estos servicio, 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.

7

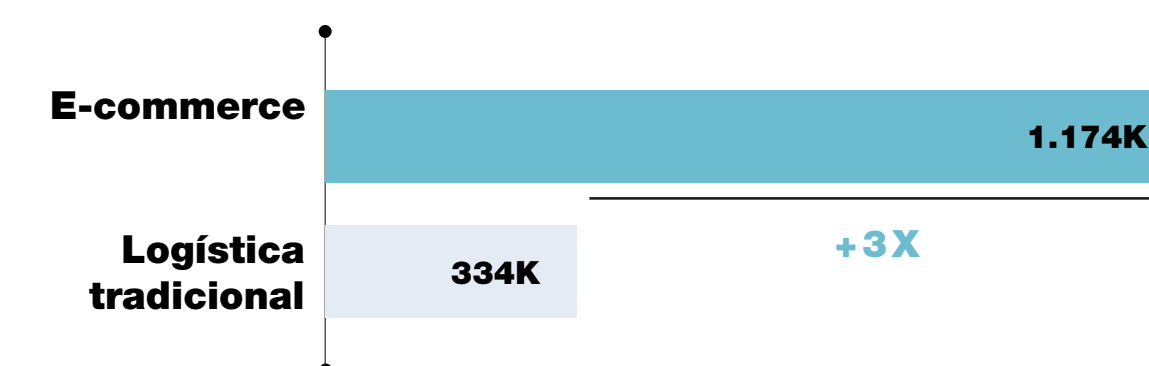
Efecto multiplicador del ecommerce

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 M2 DESARROLLADOS



2

PL PACHECO
19,4 HECTÁREAS / 111.355 M2 DESARROLLADOS



3

PL TORTUGAS
15,4 HECTÁREAS / 94.207 M2 DESARROLLADOS



4

PL MAZA
0,5 HECTÁREAS / 3.764 M2 DESARROLLADOS



5

PL CIUDAD
7,2 HECTÁREAS / 41.395 M2 DESARROLLADOS



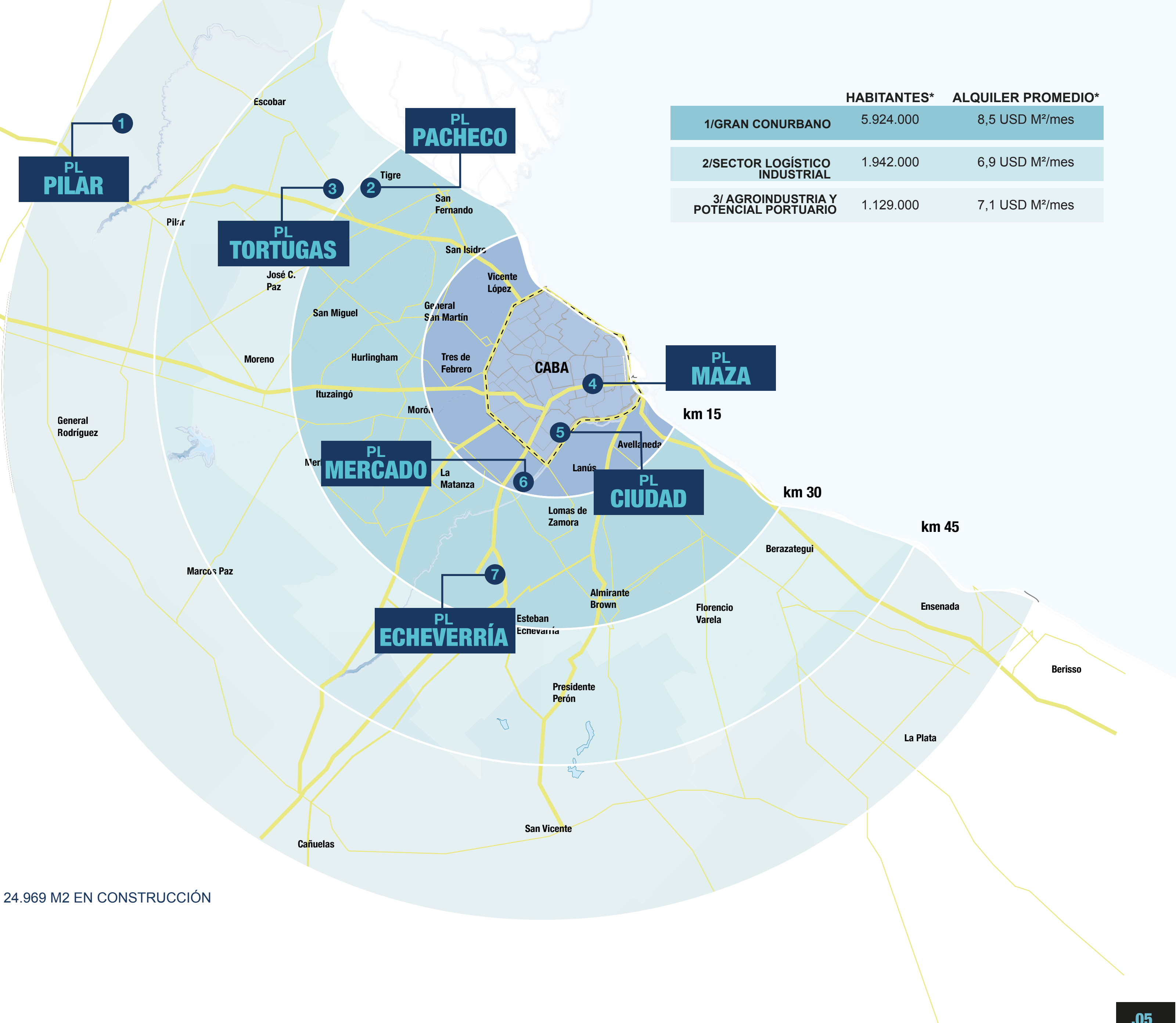
6

PL MERCADO
21,1 HECTÁREAS / 106.227 M2 DESARROLLADOS + 24.969 M2 EN CONSTRUCCIÓN



7

PL ECHEVERRÍA
20,0 HECTÁREAS / 113.641 M2 DESARROLLADOS



* FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD / DATOS ACTUALIZADOS AL T3 2025.LOS DATOS DE LOS DÉPOSITOS DE ÚLTIMA MILLA NO FIGURAN EN EL INFORME.



8

Cientes blue-chip

CON CONTRATOS DE LARGO PLAZO

PL cuenta con una base diversificada de **clientes de alta calidad**. Los **contratos son de largo plazo** (WALE¹ 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.

9

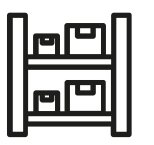
Cartera actual de proyectos

RECIENTEMENTE FINALIZADOS Y EN CURSO



PL MERCADO

BTS PARA MERCADO LIBRE



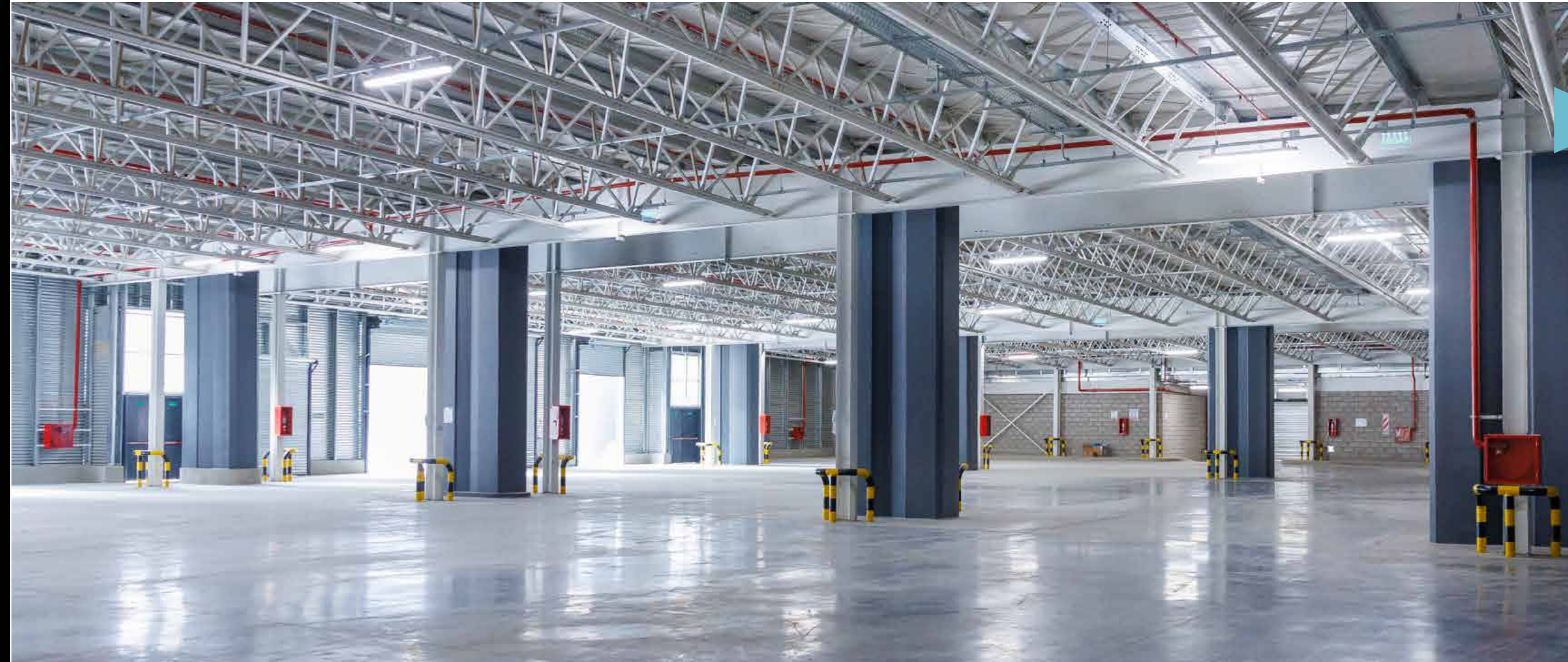
Alquilables
106.227 M2



Monto total de inversión
~USD34MM



Grado de avance
81 %¹



PL MAZA

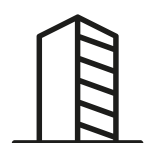
DEPÓSITO DE ÚLTIMA MILLA EN CABA BAJO AUTOPISTA 25 DE MAYO



Alquilables
3.764 m2



Monto total de inversión
~USD5,5MM



Grado de avance
100%¹

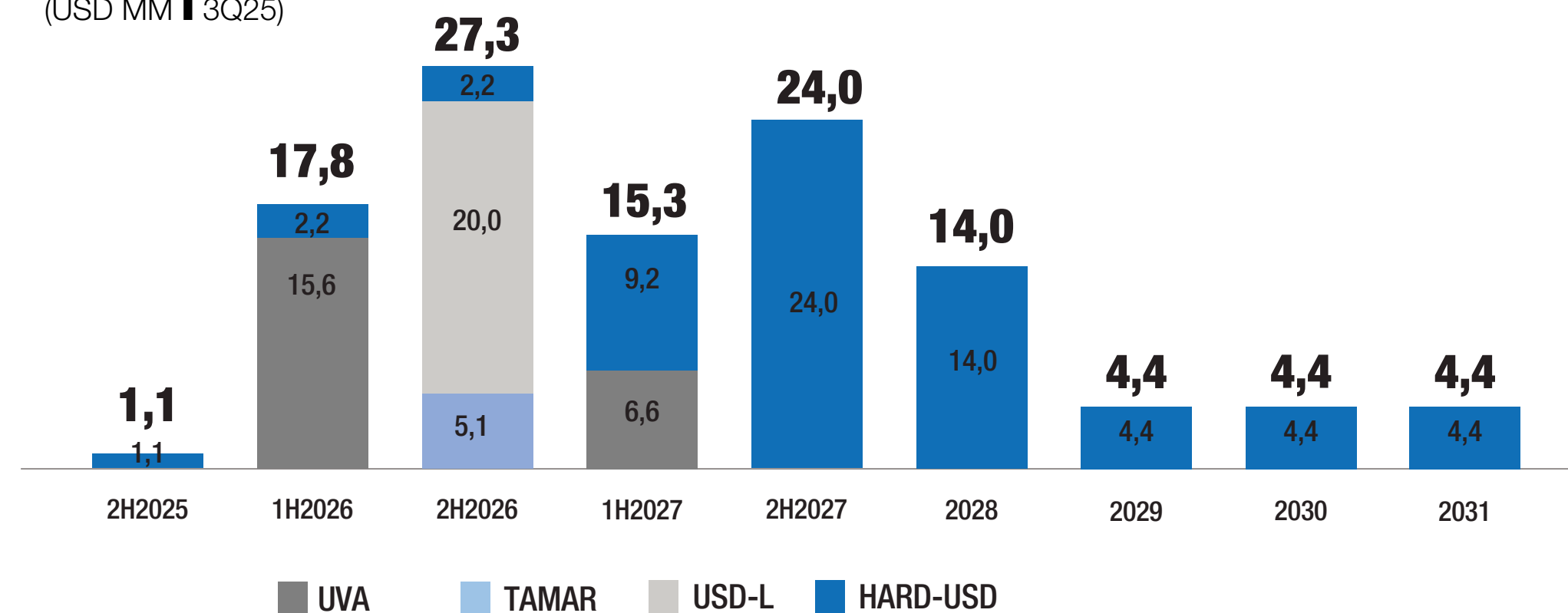
1) Al 30 de septiennre 2025

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

(USD MM | 3Q25)

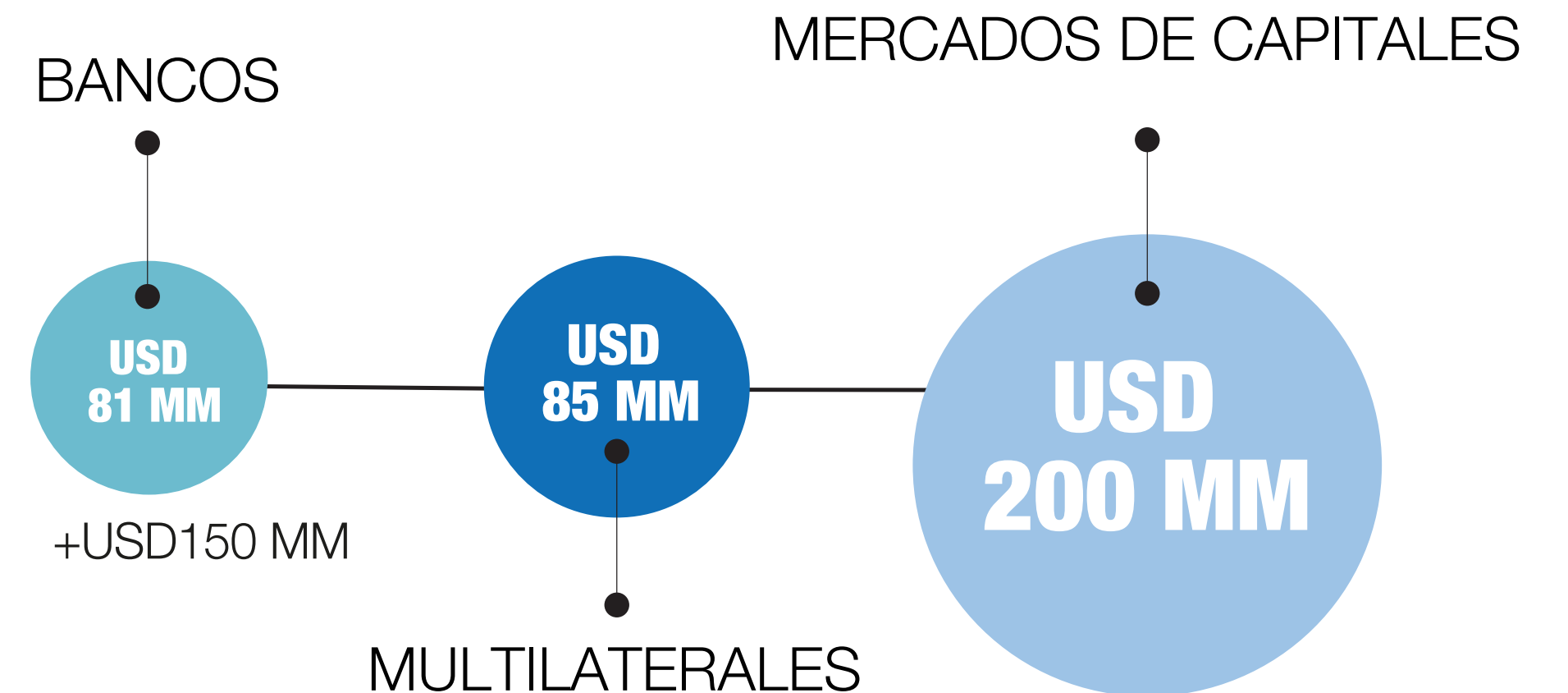


► Composición de la deuda (moneda)



► Track record en fuentes de financiamiento

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



USD 4,3 MM EFECTIVO & INVERSIONES
USD 111,6 MM DEUDA FINANCIERA BRUTA
USD 107,6 MM DEUDA FINANCIERA NETA

1,8 AÑOS VIDA PROMEDIO DE LA DEUDA
2,8X RATIO DEUDA NETA EBITDA¹
24,1% LTV²
AA/A1+ CALIFICACIÓN DE RIESGO

1) Calculado como EBITDA Anualizado de 2Q25 dividido la deuda neta al 30-jun25 / 2) Calculado como deuda financiera bruta dividido el valor de las propiedades de inversión



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^{era} Compañía Argentina

privada del país en re-etiquetar a Bono Verde una Obligación Negociable.

BONO SOSTENIBLE / 1^{era} Compañía Argentina

privada del país en emitir un Bono Sostenible (Ambiental + Social).

CALIFICACIÓN ESG / 1^{era} 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 NEGOCIABLES BAJO RÉGIMEN DE EMISOR FRECUENTE / AGOSTO 2025

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



WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR

IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR

3

Investment Highlights

DE LA COMPAÑÍA

Crecimiento Sostenido | +11x m² 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 m² en construcción, BTS para Mercado Libre y última milla

Financiamiento sólido | Acceso a multilaterales, bancos y mercado de capitales