



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.



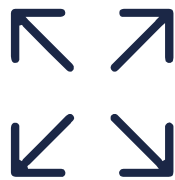
2

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

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

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



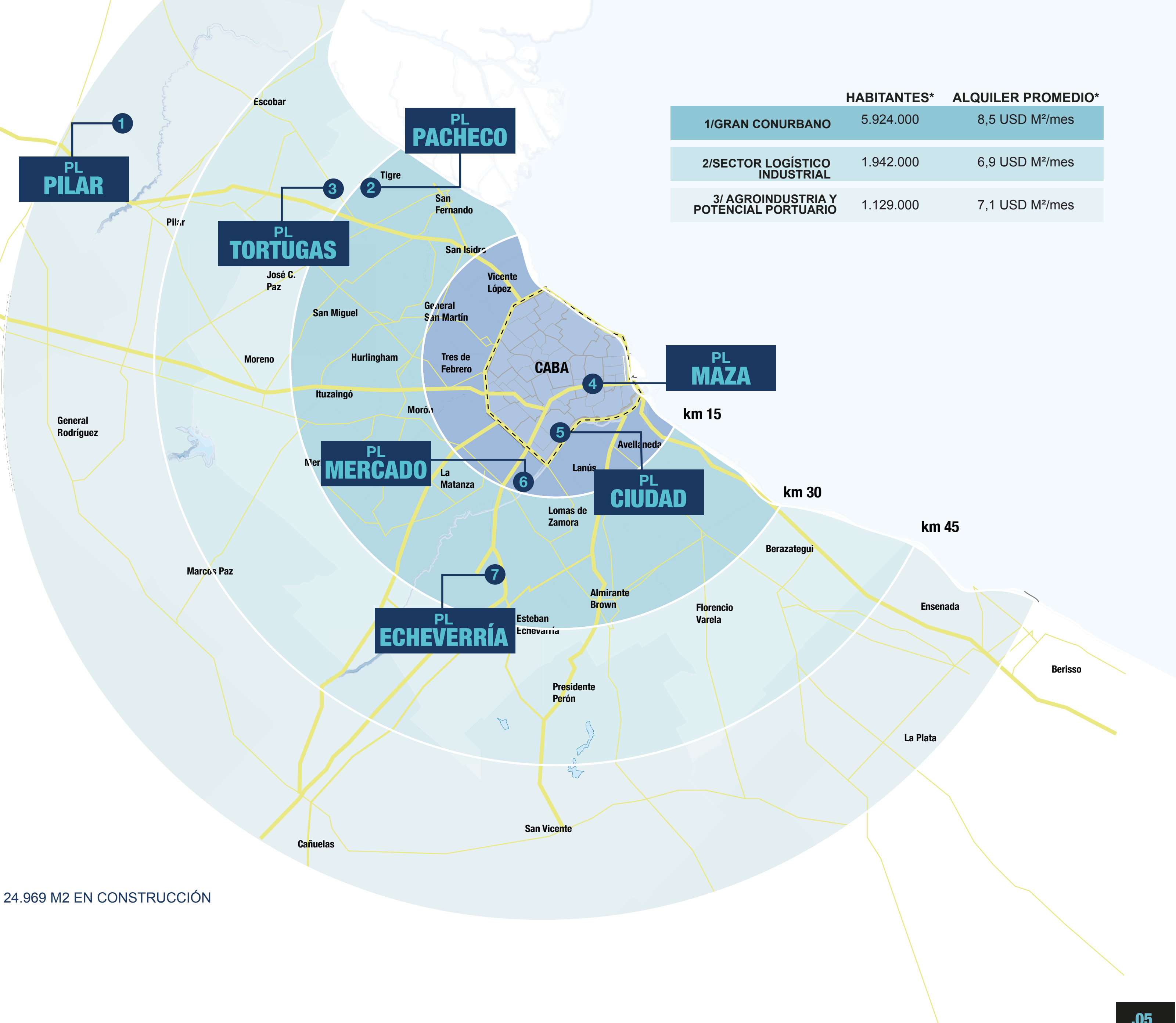
6

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



7

PL ECHEVERRÍA
20,0 HECTÁREAS / 113.641 M2 DESARROLLADOS



	HABITANTES*	ALQUILER PROMEDIO*
1/GRAN CONURBANO	5.924.000	8,5 USD M²/mes
2/SECTOR LOGÍSTICO INDUSTRIAL	1.942.000	6,9 USD M²/mes
3/ AGROINDUSTRIA Y POTENCIAL PORTUARIO	1.129.000	7,1 USD M²/mes

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

5

Trayectoria de crecimiento sostenido

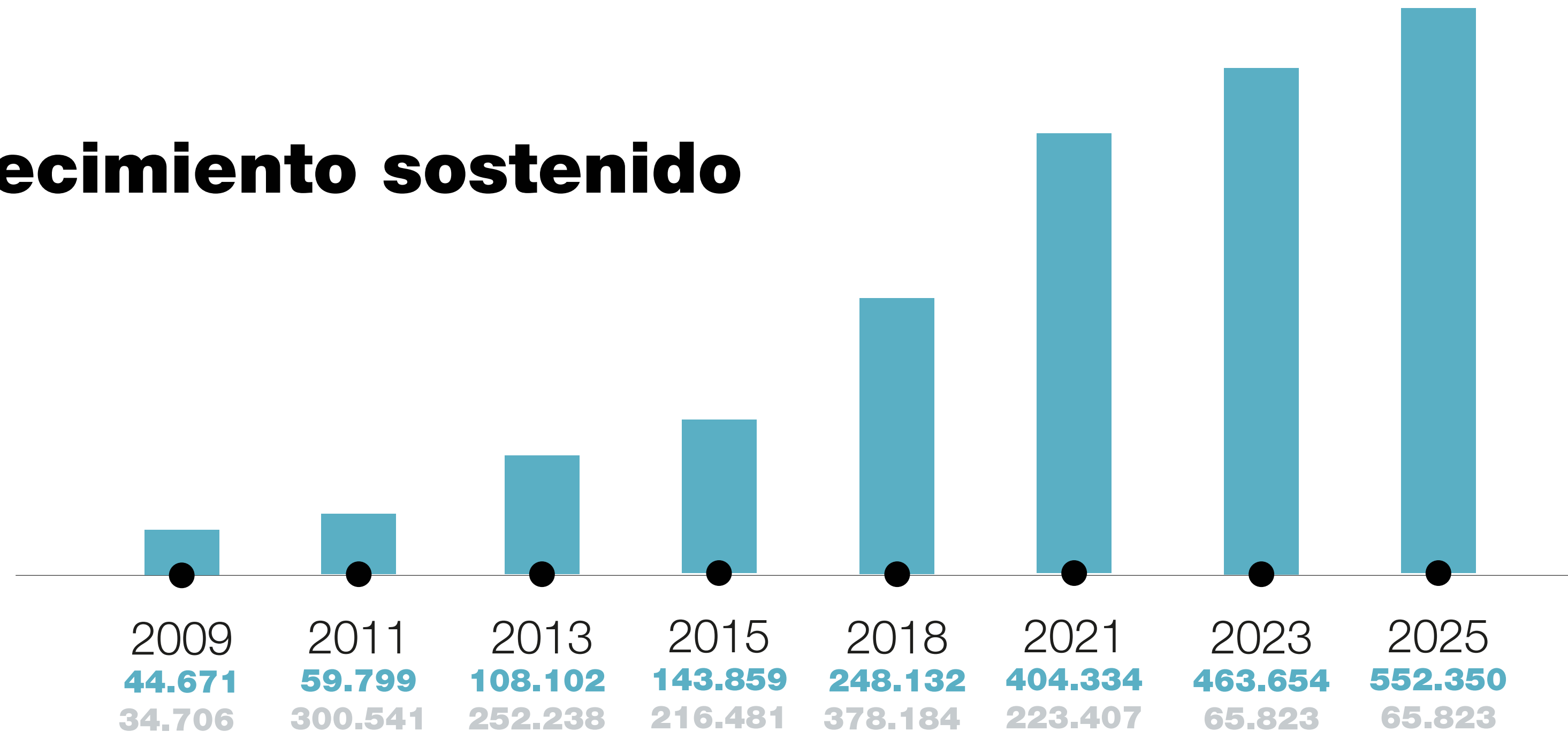
2009-2025

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

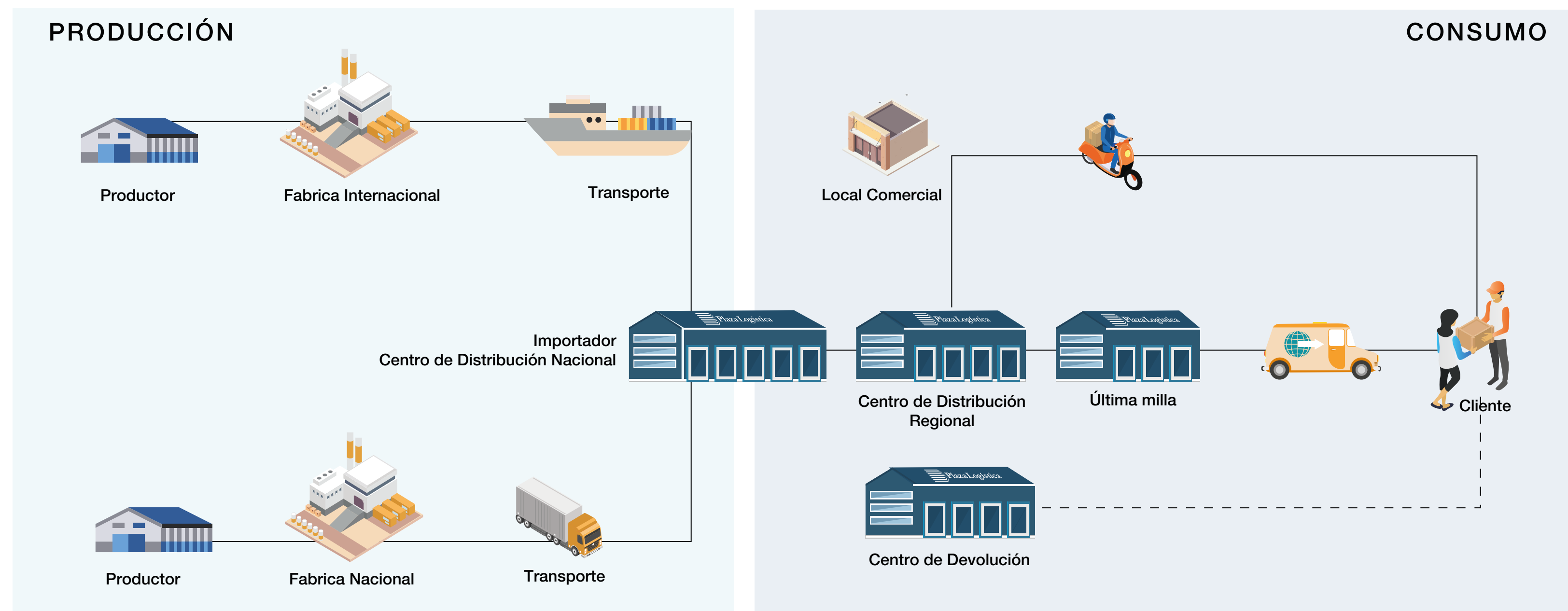
Eficiencias

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.

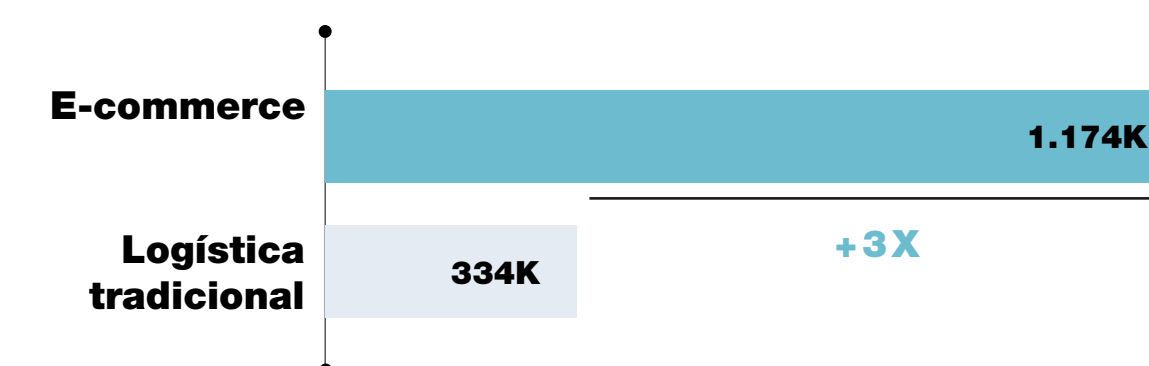
7

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"**.



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

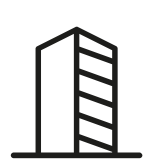
BTS PARA MERCADO LIBRE



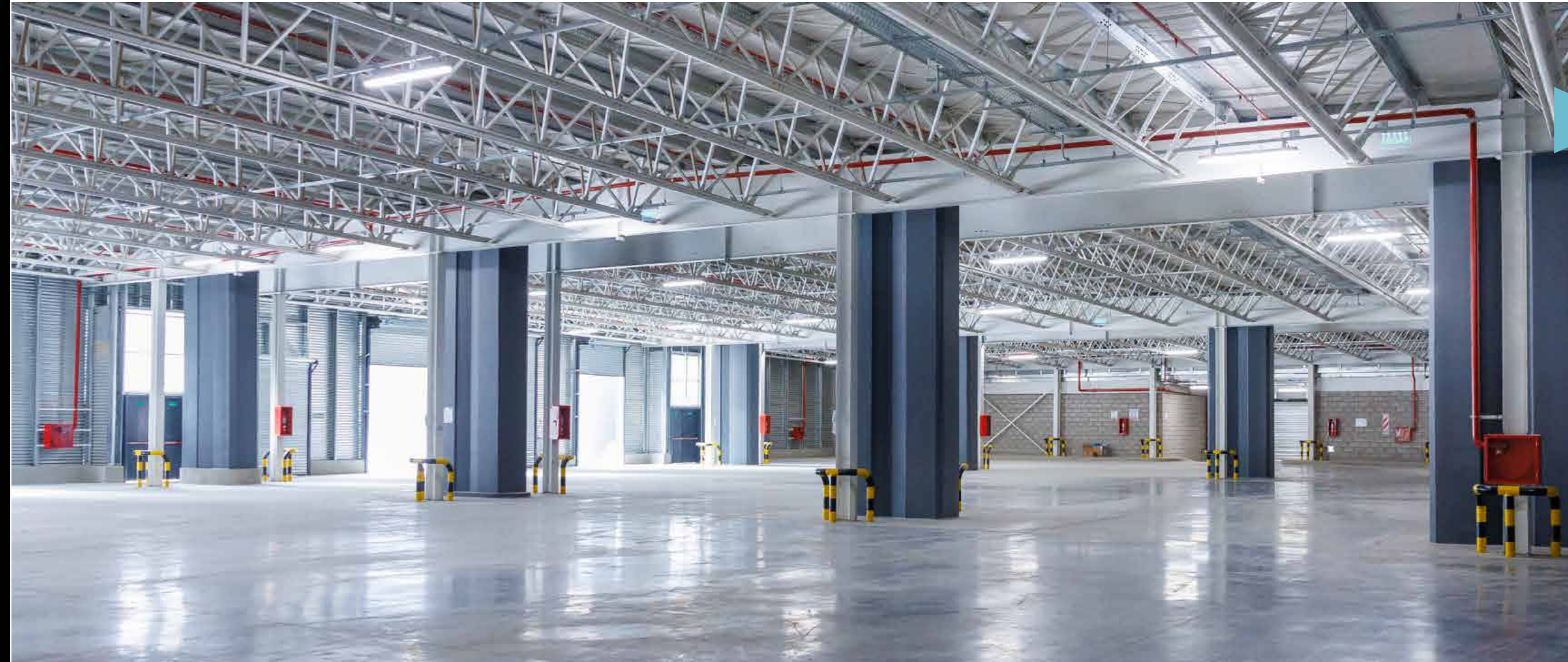
Alquilables
106.227 M2



Monto total de inversión
~USD34MM



Grado de avance
81 %¹



PL MAZA

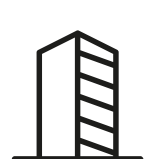
DEPÓSITO DE ÚLTIMA MILLA EN CABA BAJO AUTOPISTA 25 DE MAYO



Alquilables
3.764 m2



Monto total de inversión
~USD5,5MM



Grado de avance
100%¹

1) Al 30 de septiennre 2025

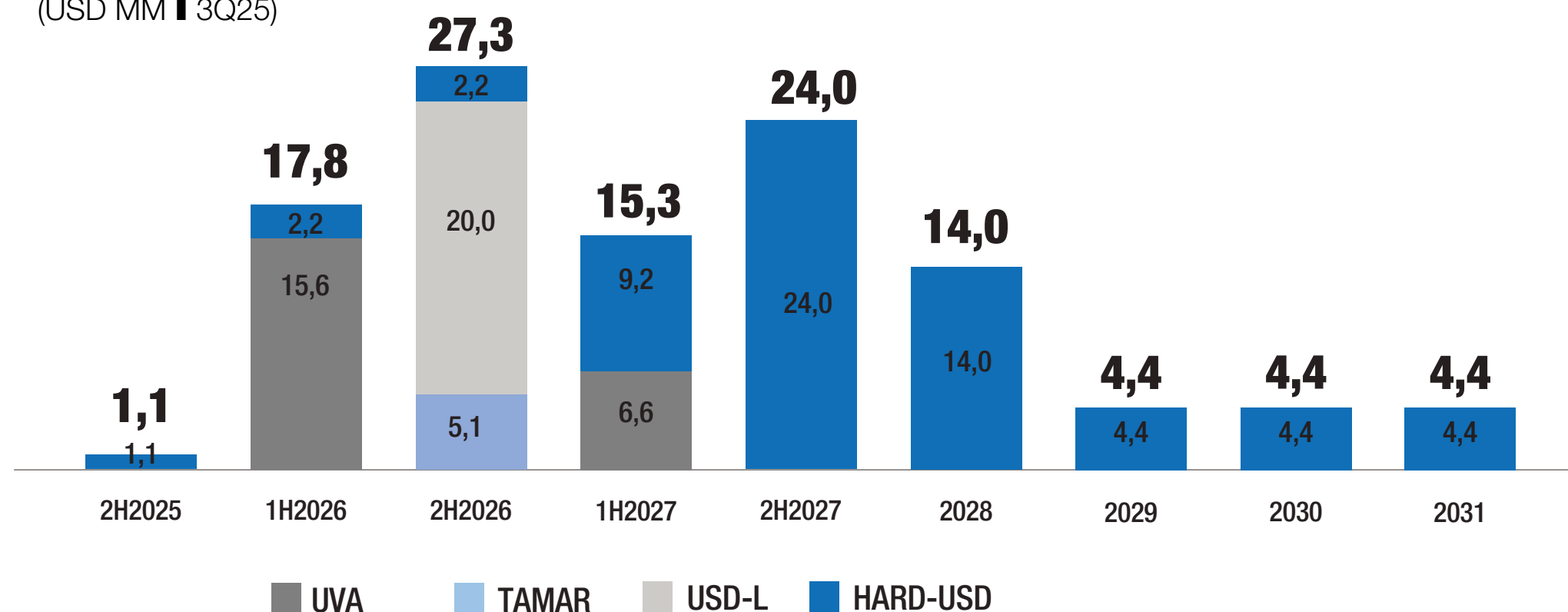
10

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

(USD MM | 3Q25)

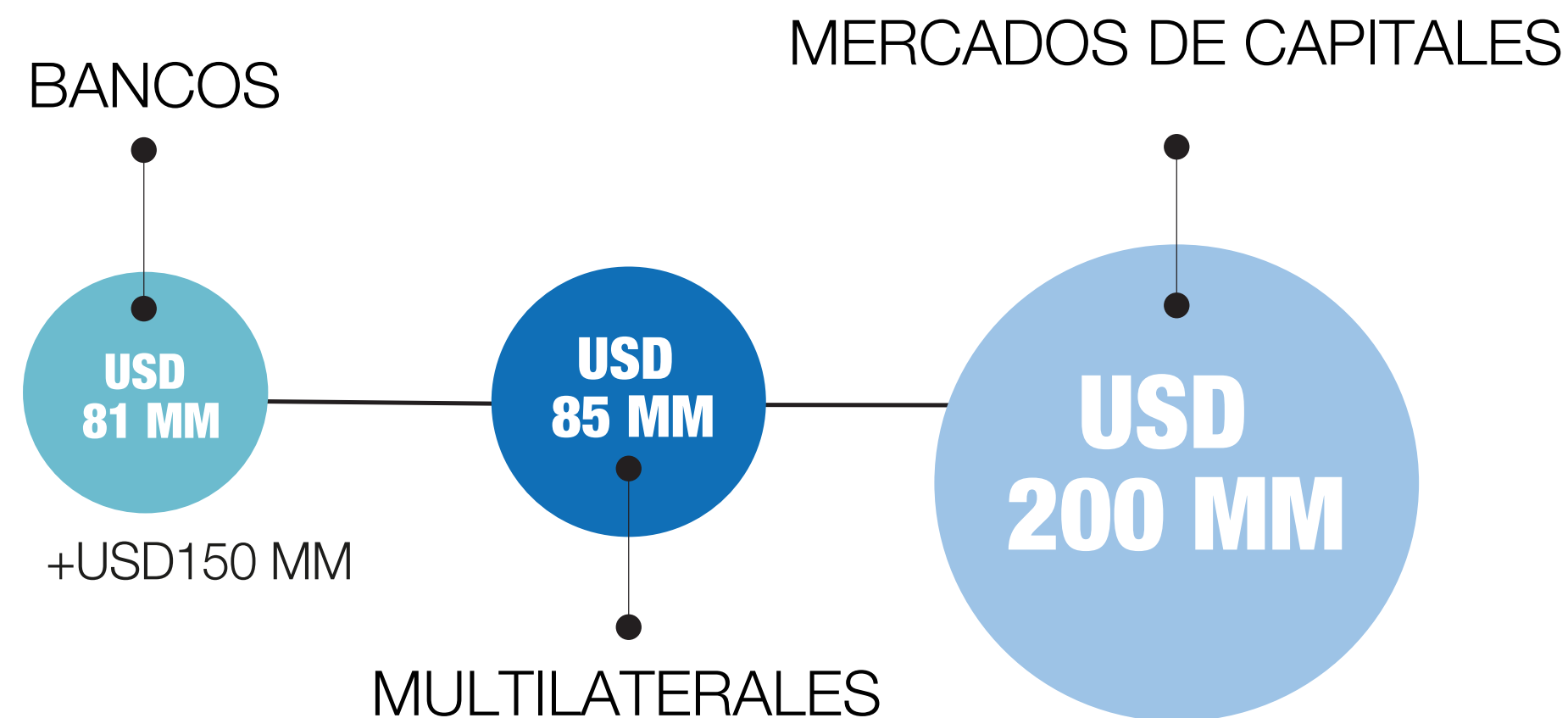


► Composición de la deuda (moneda)



► Track record en fuentes de financiamiento

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



USD 4,3 MM

EFFECTIVO &
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

30-JUN-2025

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



WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR

IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR