

Plaza Logística

SEPTIEMBRE 2025



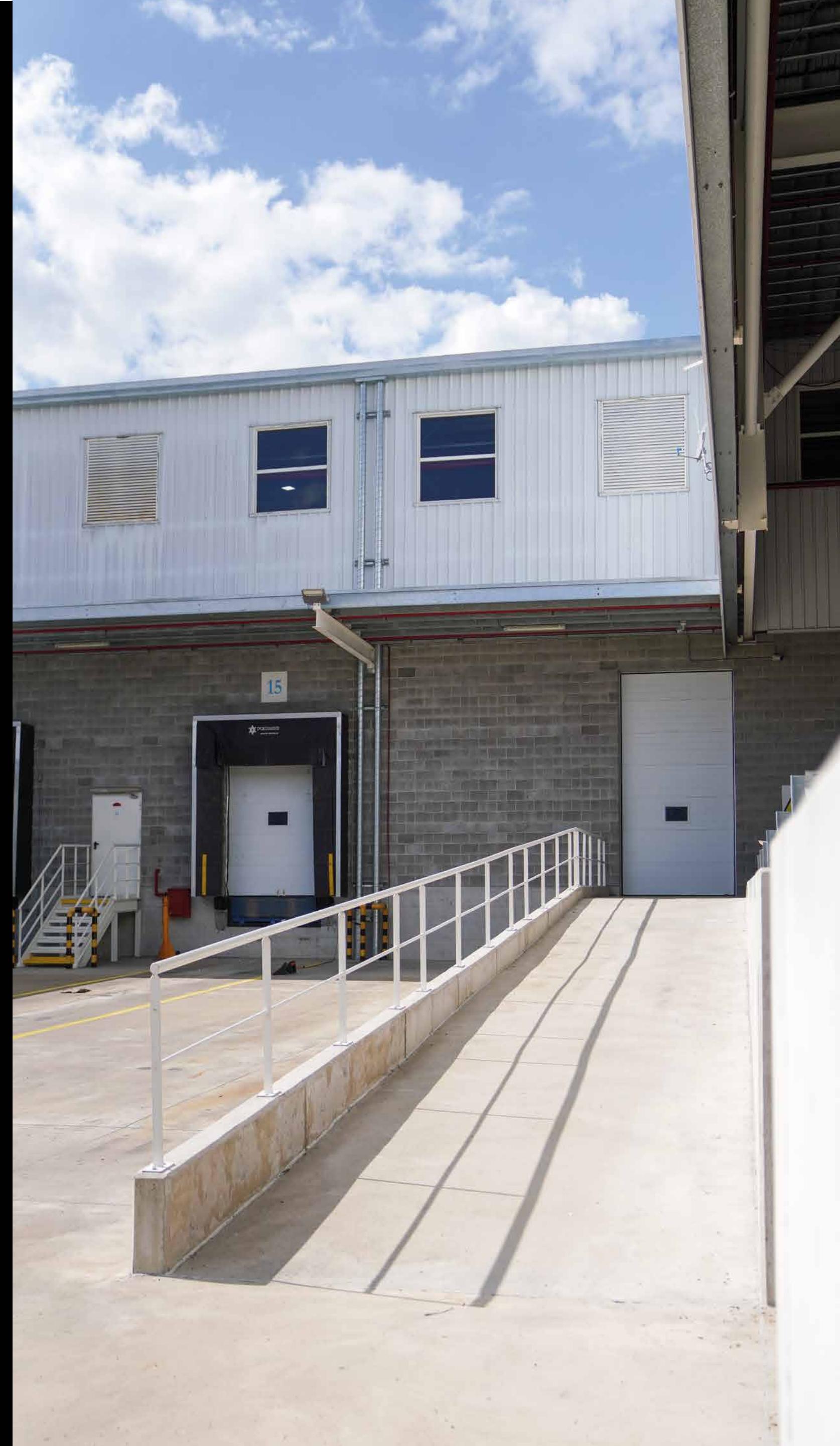
1

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 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



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



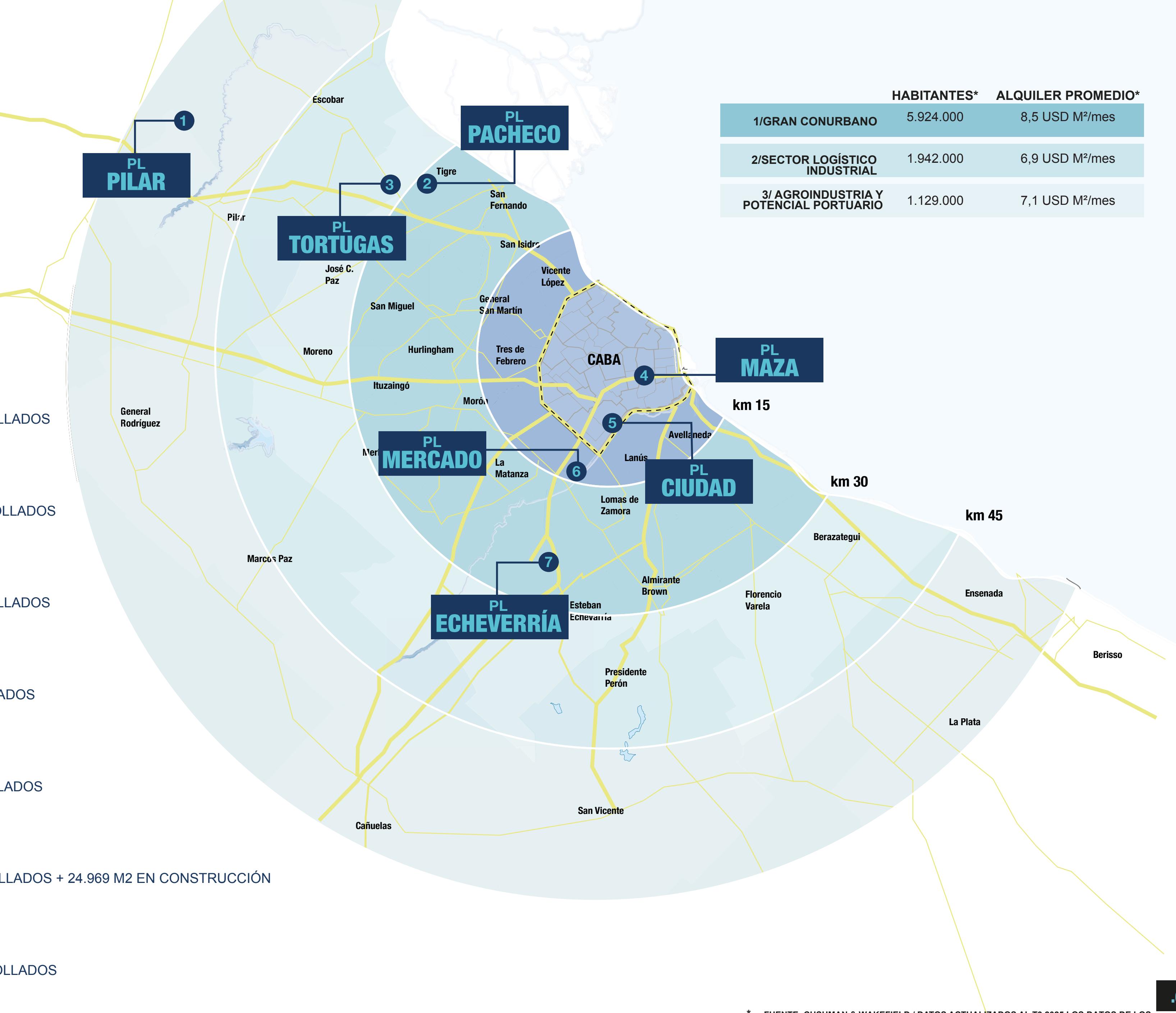
- 5 PL CIUDAD**
7,2 HECTÁREAS / 41.395 M² DESARROLLADOS



- 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



5

Trayectoria de crecimiento sostenido

2009-2025

11X

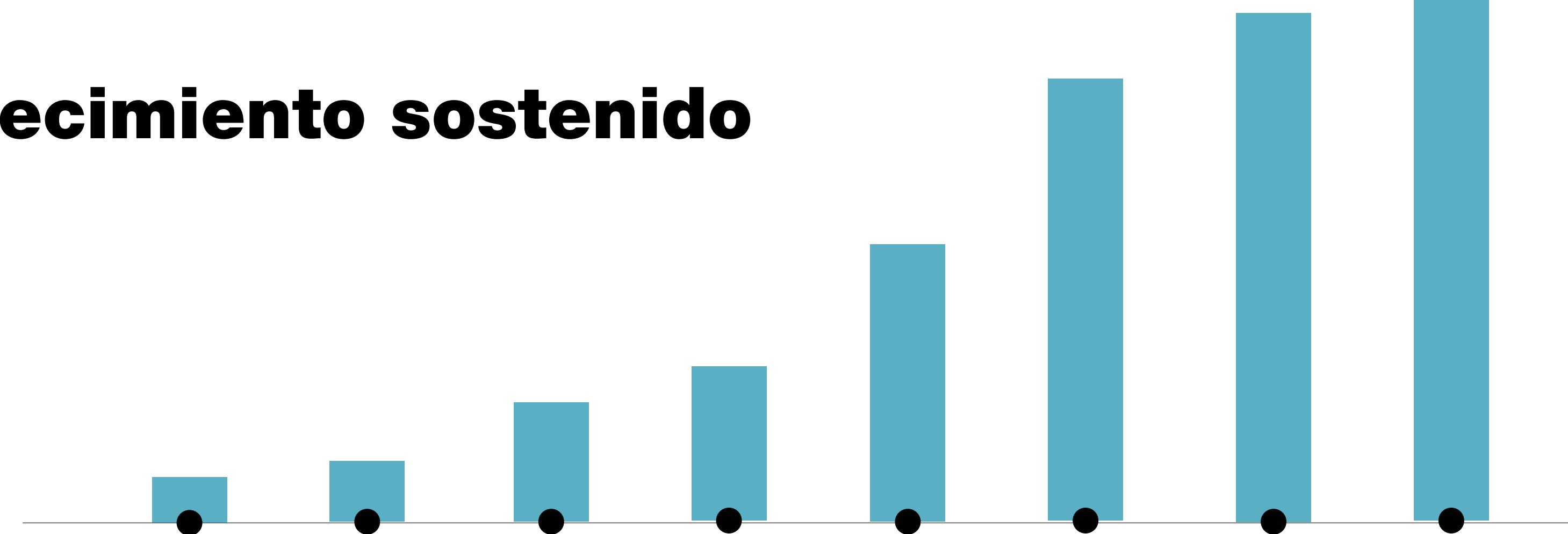


Desde 2009, **PL ha crecido de manera orgánica y sostenida**, multiplicando por 11 su superficie desarrollada.

■ M2 DESARROLLADOS

■ M2 LANDBANK

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



Fundación 2009

2013

2016

2018

2022

2024

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

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

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

- **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

- **Inicio de construcción** 116.523 m² en 5 Parques

- **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 56.469 m² 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

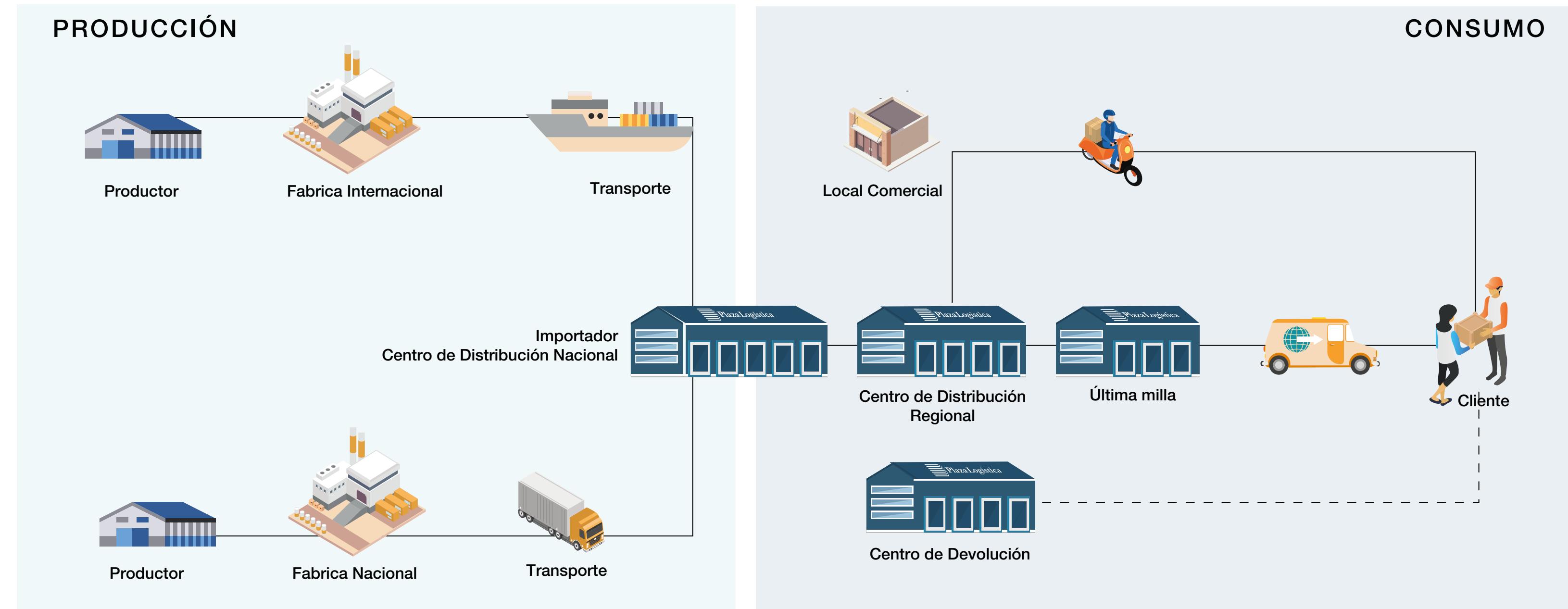
INFRAESTRUCTURA CLAVE PARA EL COMERCIO
PARQUE TRIPLE "A"/ MULTI-CLIENTE

-  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"**.



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** (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.



Cartera actual de proyectos

RECIENTEMENTE FINALIZADOS Y EN CURSO



PL MERCADO

BTS PARA MERCADO LIBRE



Alquilables
106.227 M²



Monto total de inversión
~USD34MM

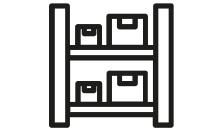


Grado de avance
81 %¹



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

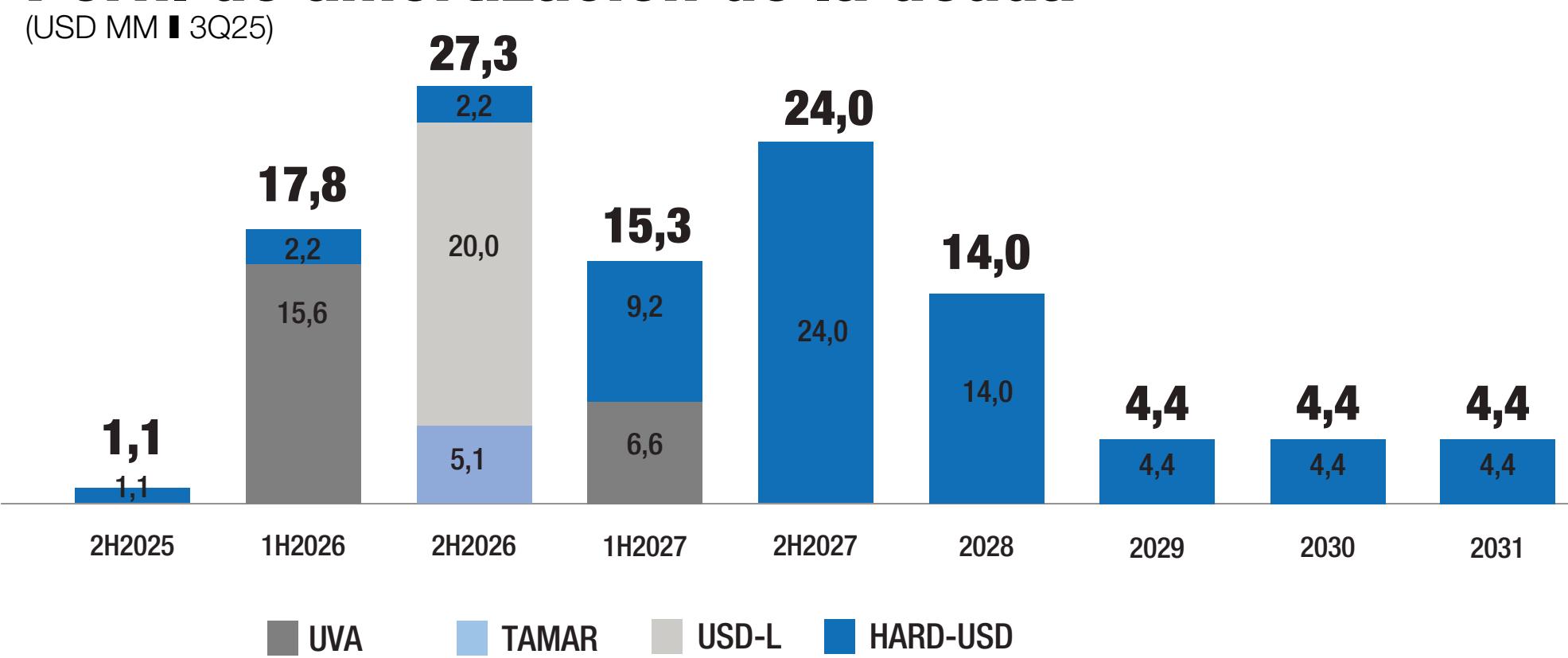
1) Al 30 de septiembre 2025

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 EBITDA¹

24,1%

LTV²

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^{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



Plaza Logística

WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR

IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR