



Plaza Logística

DICIEMBRE 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 / DICIEMBRE 2025



577.219 M2

ALQUILABLES



65.823 M2

LANDBANK



101.250 M2

EN DESARROLLO

USD 39,0 MM

4Q25 EBITDA

USD 46,7 MM

4Q25 NRI¹

USD 497 MM²

Valuación de propiedades de inversión

USD 107,2 MM

Deuda Financiera Neta

4,1 AÑOS³ WALE

8,3 años antigüedad promedio de contratos

19 Clientes

DE PRIMERA LÍNEA

~ 84% EBITDA

MARGEN DE EBITDA

8 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 | +12,5x 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 | 8 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 | 101.250 m² en construcción

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

4

Ubicaciones estratégicas

CABA Y GBA



1 | PL PACHECO / 2009
19,4 HECTÁREAS / 111.355 M2 DESARROLLADOS



2 | PL PILAR / 2013
29,9 HECTÁREAS / 82.482 M2 DESARROLLADOS



3 | PL TORTUGAS / 2015
15,4 HECTÁREAS / 94.207 M2 DESARROLLADOS



4 | PL ECHEVERRÍA / 2016
20,0 HECTÁREAS / 113.641 M2 DESARROLLADOS



5 | PL MERCADO / 2018
21,1 HECTÁREAS / 131.195 M2 DESARROLLADOS



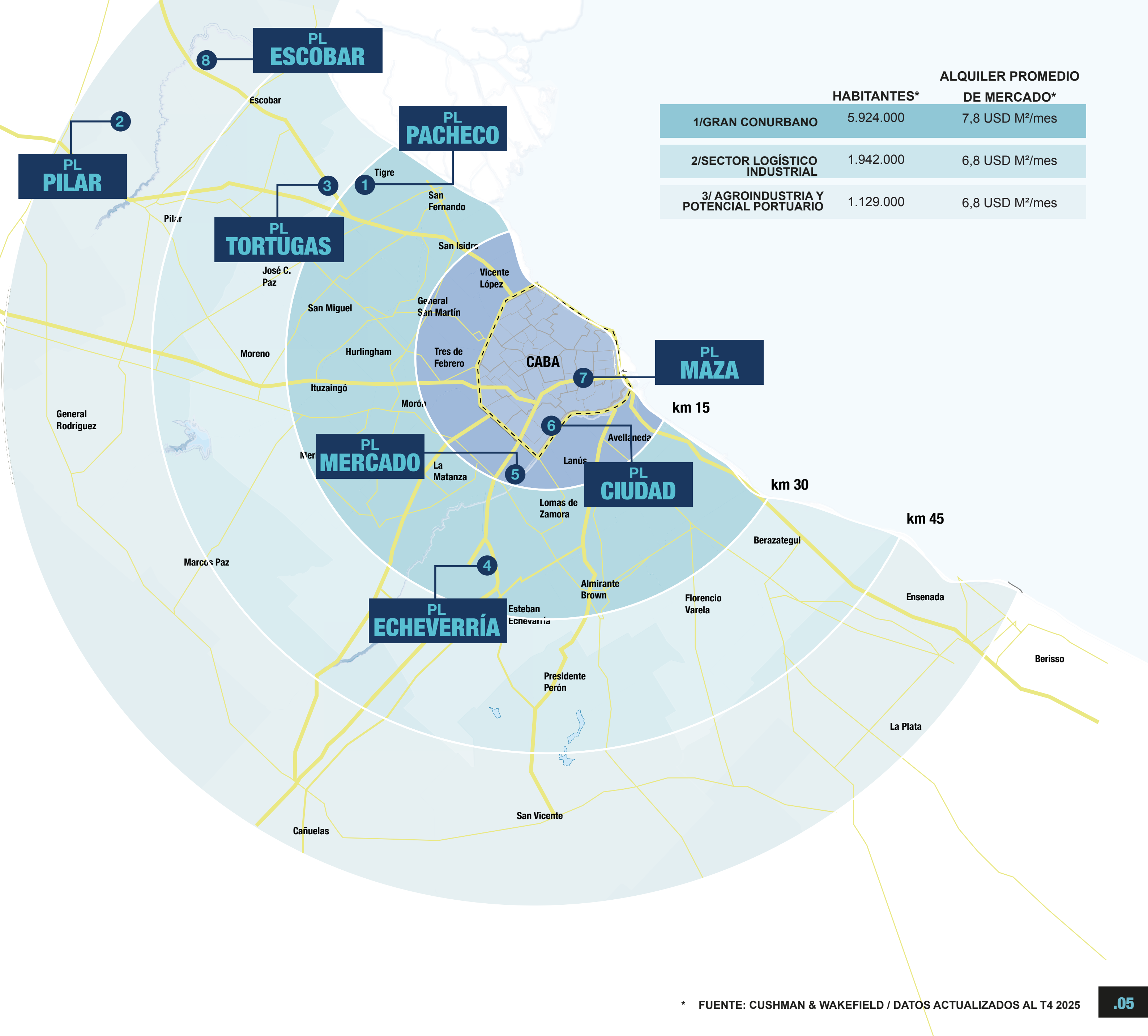
6 | PL CIUDAD / 2018
7,2 HECTÁREAS / 41.395 M2 DESARROLLADOS



7 | PL MAZA / 2024
0,5 HECTÁREAS / 3.764 M2 DESARROLLADOS



8 | PL ESCOBAR / 2025
20,0 HECTÁREAS / 101.250 M2 EN DESARROLLO



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

* FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD / DATOS ACTUALIZADOS AL T4 2025

5

Trayectoria de crecimiento sostenido

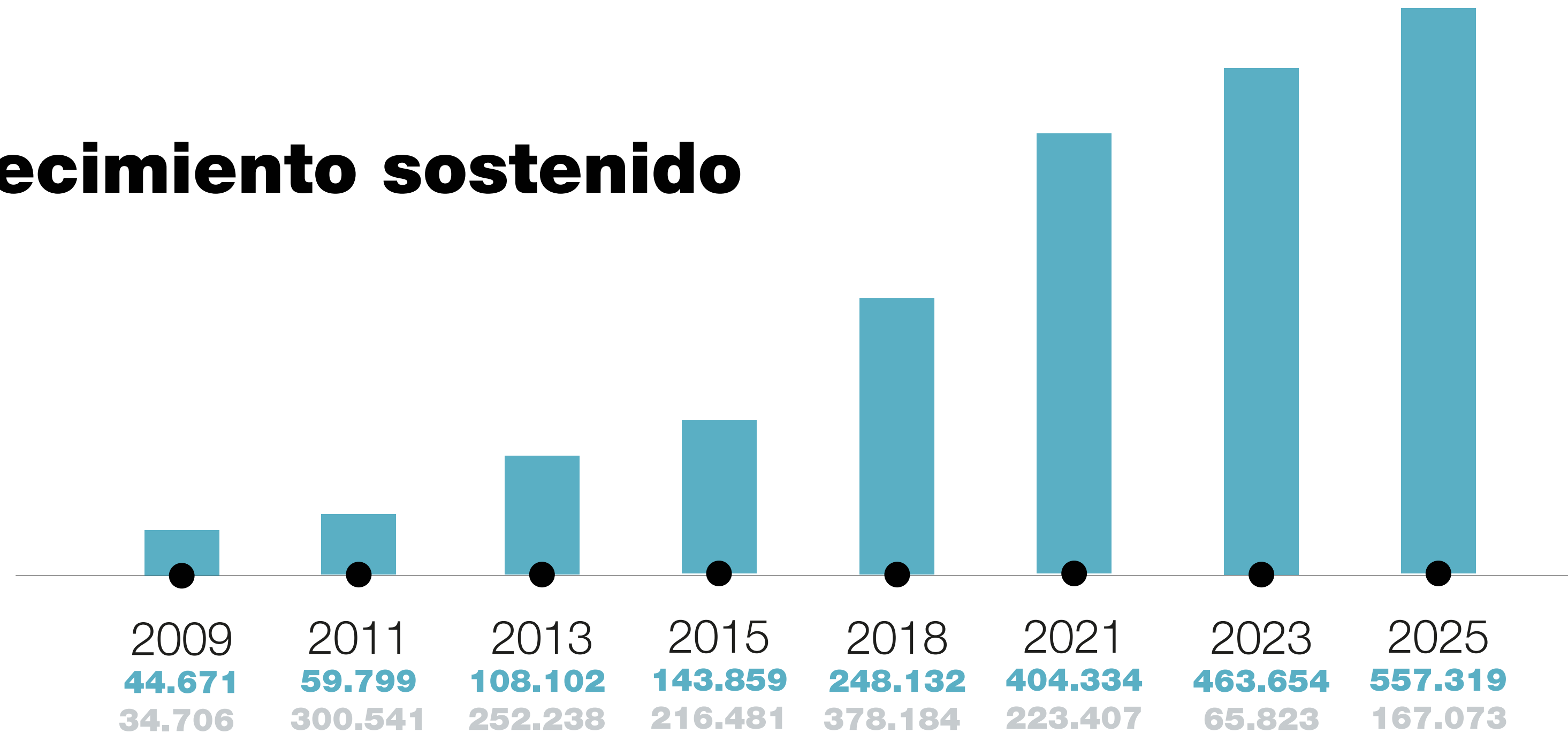
2009-2025

12,5X



Desde 2009, **PL ha crecido de manera orgánica y sostenida**, multiplicando por 12,5 su superficie desarrollada.

■ M2 DESARROLLADOS ■ M2 LANDBANK M2 EN DESARROLLO



Fundación 2009










<p>1 PARQUE / PL PACHECO FUNDACIÓN PL Adquisición de 44.671 m2</p>	<p>2 PARQUE / PL PILAR Entrega de 48.303 m2 a SC Johnson</p>	<p>Adquisición de PL ECHEVERRÍA (Landbank)</p>	<p>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</p>	<p>Inicio de construcción 116.523 m2 en 5 Parques</p>	<p>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</p>
<p>Entrega de 15.128 M2 a Alpargatas Adquisición de PL Pilar y PL Tortugas (Landbank)</p>	<p>3 PARQUE / PL TORTUGAS Entrega de 35.757 m2 a Dafiti y Natura</p>	<p>Concesión de PL CIUDAD y PL MERCADO</p>	<p>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.</p>	<p>Finalización de 18.356 m2 en PL Pacheco 22.880 m2 en PL Echeverría 18.123 m2 en PL Tortugas</p>	<p>Finalización de 56.468 M2 en PL Mercado 7 PARQUE / PL MAZA Ultima milla por 3.764 m2 8 PARQUE / PL ESCOBAR adquisición de PL Escobar</p>
2011	2015	2017	2019	2023	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

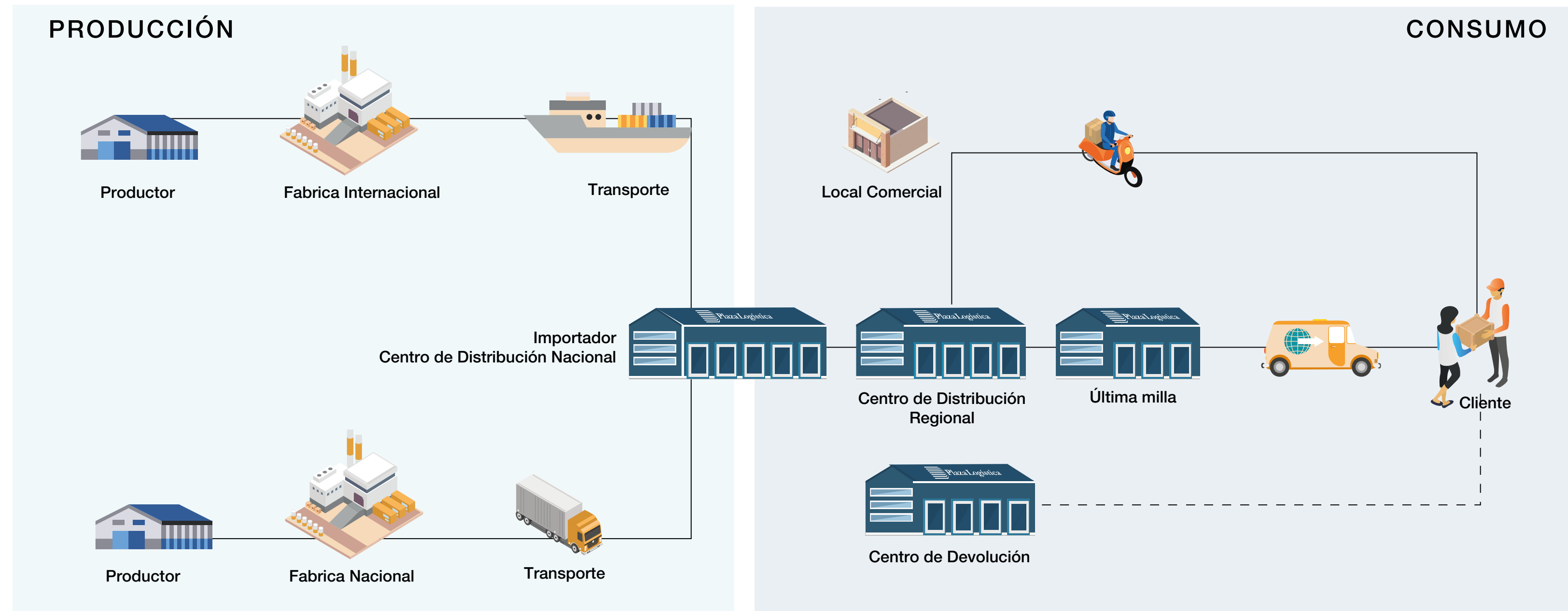
▶ Eficiencias

Mediante la centralización y escala en la provisión de estos 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.

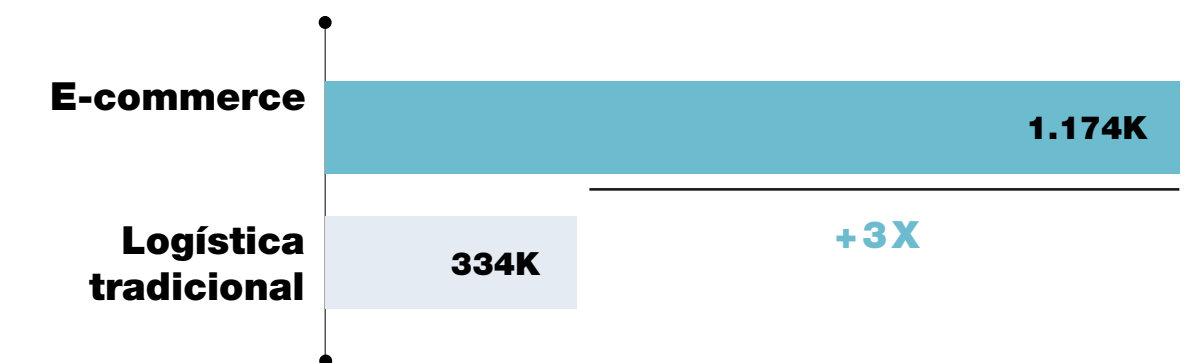
7

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 4,1 años) e incluyen **fórmulas de ajuste de precios**: aproximadamente 75% con indexación a inflación (IPC) y alrededor del 25% vinculados al Dólar.

INDUSTRIA	CLIENTES POR INDUSTRIA	% DE AREA ALQUILABLE
Indumentaria		3%
Logística	     	13%
E-Commerce	  	40%
Automotriz y Autopartes	 	10%
Bienes durables	  	10%
Consumo Masivo	   	24%

19 CLIENTES	4,1 AÑOS VIDA REMANENTE PROMEDIO DE CONTRATOS	8,3 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

56.468 M2



Monto total de inversión

~USD33MM



Grado de avance

100 %¹

Entregado en NOV/2025



PL ESCOBAR

BTS PARA MERCADO LIBRE



Alquilables

101.250 m2



Monto total de inversión

~USD71,4MM



Grado de avance

28%¹

1) 31 de diciembre 2025

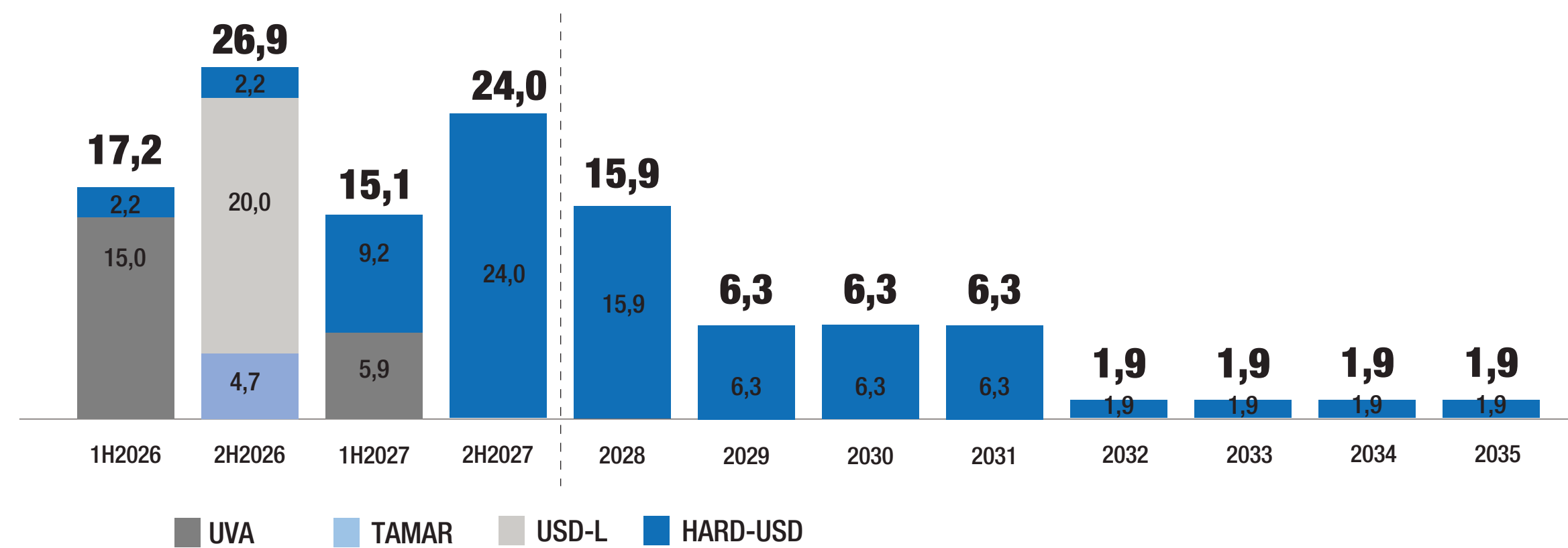
10

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 | 4Q25)

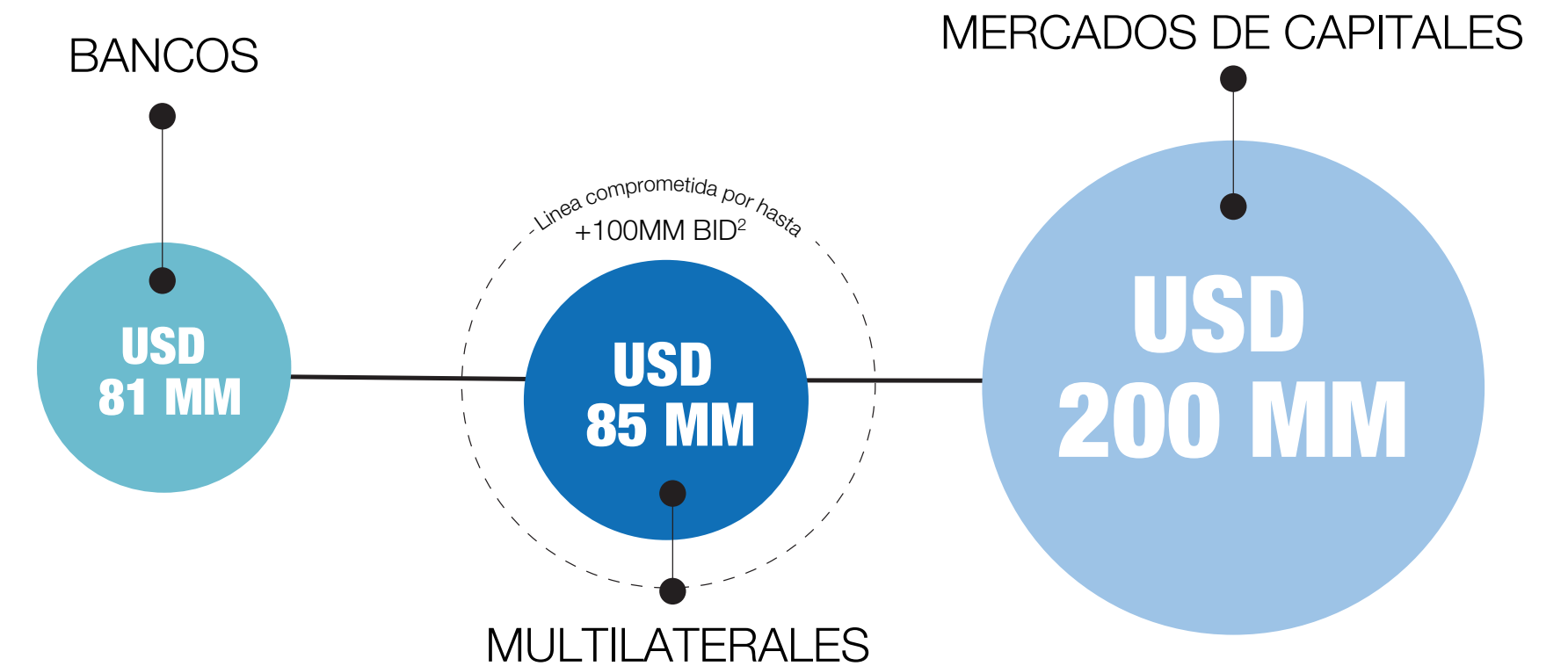


► Composición de la deuda (moneda)



► Track record en fuentes de financiamiento

Mas de USD 380 millones obtenidos a lo largo de su historia



CONDICIONES DEL PRÉSTAMO CON IDB INVEST

MONTO	TASA	PLAZO	GARANTÍA
Línea comprometida de hasta USD100M	SOFR + Margen	10 Años 2 años de gracia	Hipoteca de un parque de la Sociedad

USD 18,4 MM	USD 125,6 MM	USD 107,2 MM
EFFECTIVO & INVERSIONES	DEUDA FINANCIERA BRUTA	DEUDA FINANCIERA NETA

2,1 AÑOS	2,7X	25,3%	AA/A1+
VIDA PROMEDIO DE LA DEUDA	RATIO DEUDA NETA EBITDA ¹	LTV ²	CALIFICACIÓN DE RIESGO

1) Este vencimiento se refinancia parcialmente con la emisión de la ONC4-REF, se emitieron USD12.1M (UVAS 9.6M), con vencimiento en marzo 2024 / 2) El financiamiento de IDB invest se trata de una línea comprometida de hasta USD100M por dos años, de la cual se desembolsaron USD15M el 15.12.2025/

3) Calculado como EBITDA Anualizado de 4Q25 dividido la deuda neta al 31-dic25 / 4) 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