



# Plaza Logística

MARZO 2026



# 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 / MARZO 2026



**577.298 M2**

ALQUILABLES



**65.823 M2**

LANDBANK



**101.250 M2**

EN DESARROLLO

**USD 45,9 MM**

1Q26 EBITDA ANUALIZADO

**USD 56,2 MM**

1Q26 NRI ANUALIZADO<sup>1</sup>

**USD 504 MM<sup>2</sup>**

Valuación de propiedades de inversión

**USD 110,5 MM**

Deuda Financiera Neta

**4,0 AÑOS<sup>3</sup> WALE**

9,3 años antigüedad promedio de contratos

**19 Clientes**

DE PRIMERA LÍNEA

**~ 81,5% 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 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** | 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 m<sup>2</sup> en construcción

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

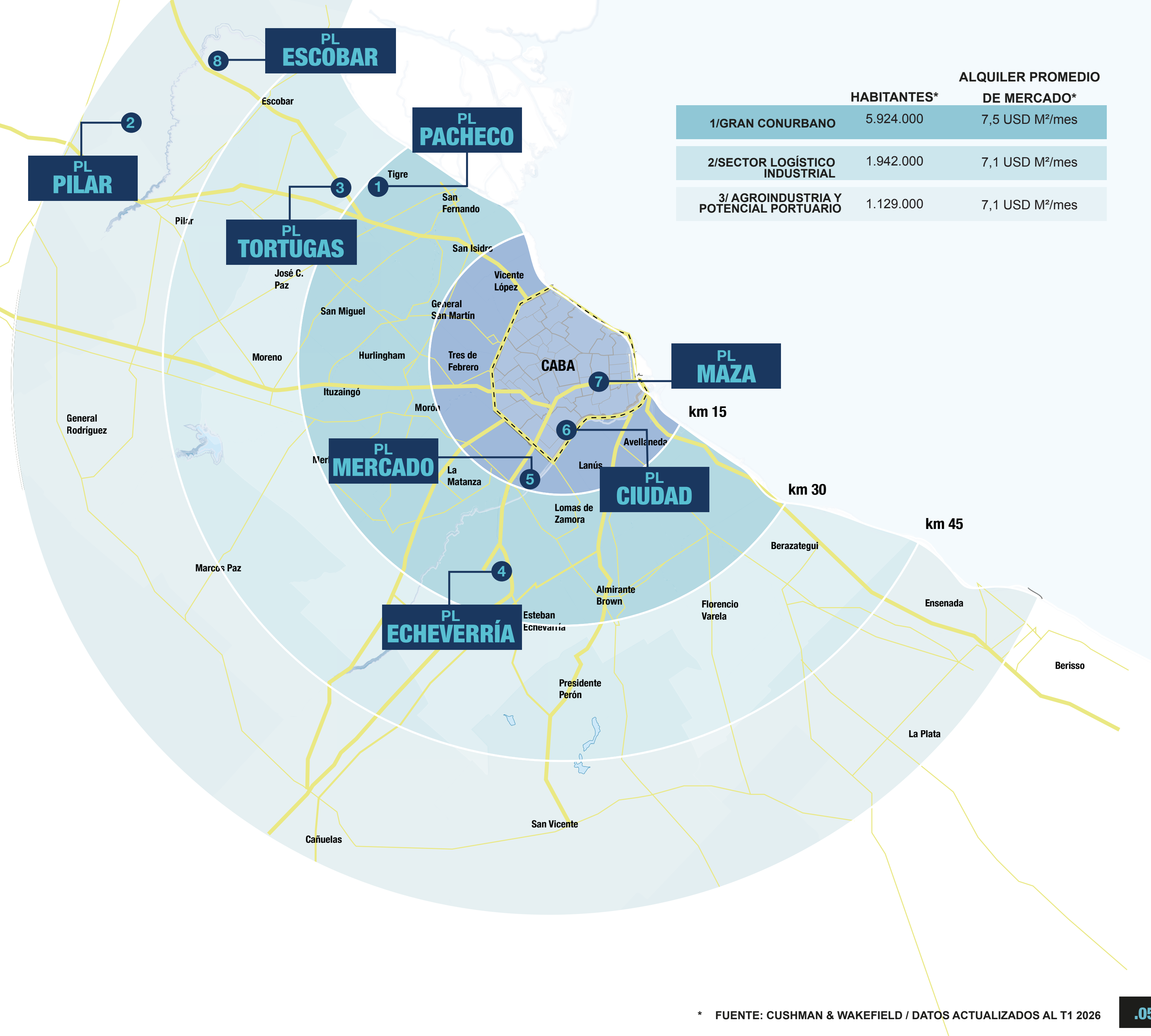
# 4

## 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	7,5 USD M <sup>2</sup> /mes
2/SECTOR LOGÍSTICO INDUSTRIAL	1.942.000	7,1 USD M <sup>2</sup> /mes
3/AGROINDUSTRIA Y POTENCIAL PORTUARIO	1.129.000	7,1 USD M <sup>2</sup> /mes

\* FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD / DATOS ACTUALIZADOS AL T1 2026

5

# Trayectoria de crecimiento sostenido

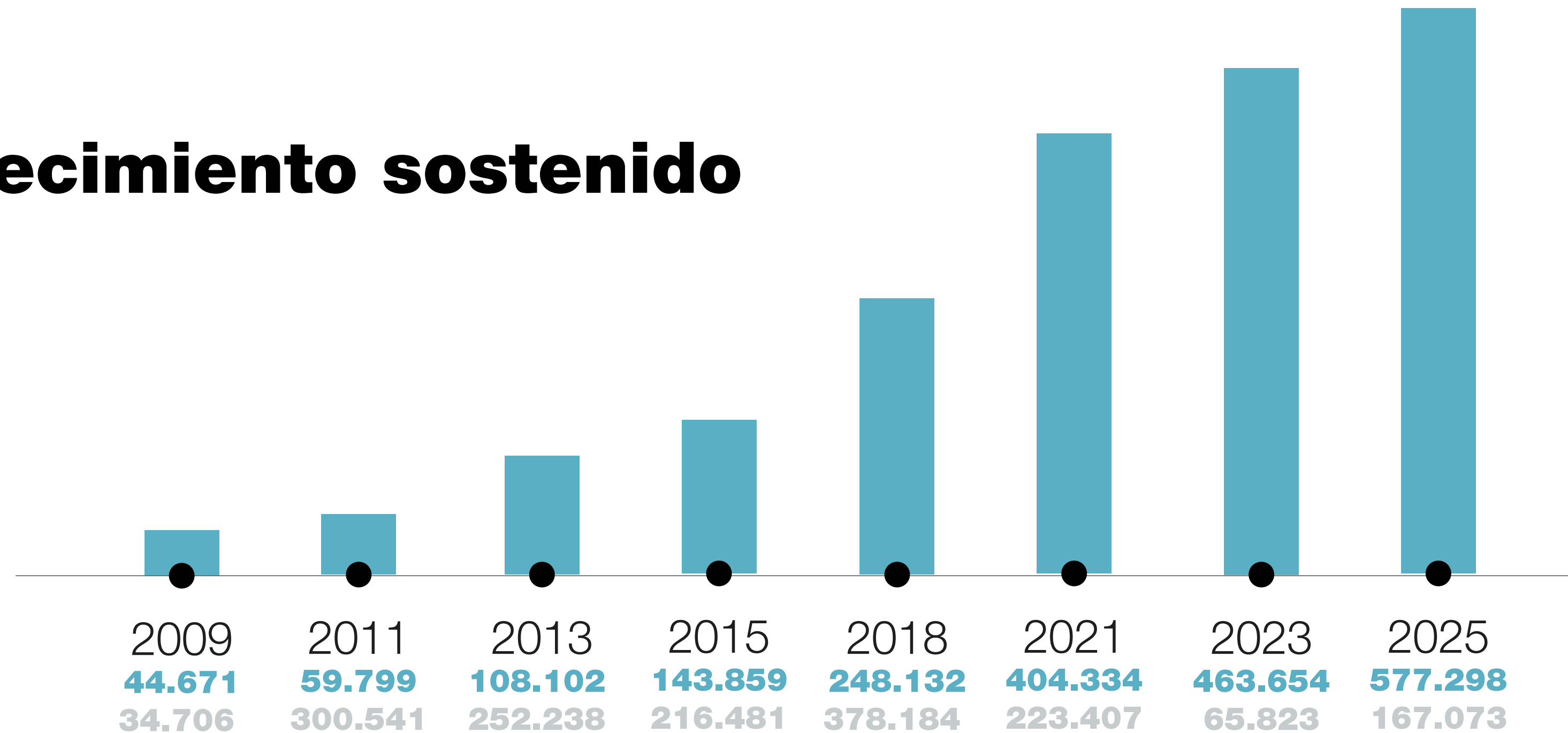
2009-2025

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

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

Finalización de 56.468 M2 en PL Mercado 3.764 M2 en PL Maza /Ultima milla

8 **PARQUE / PL ESCOBAR**  
adquisición de PL Escobar










## 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

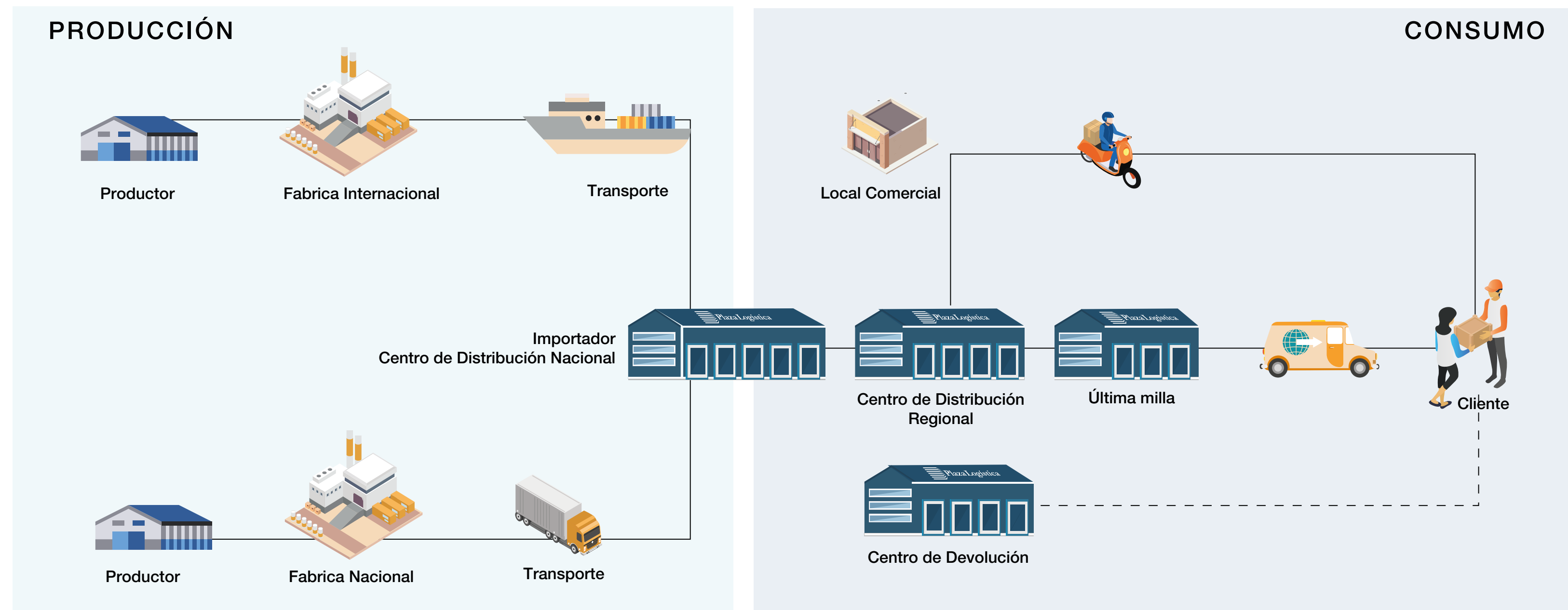
### ▶ Eficiencias

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

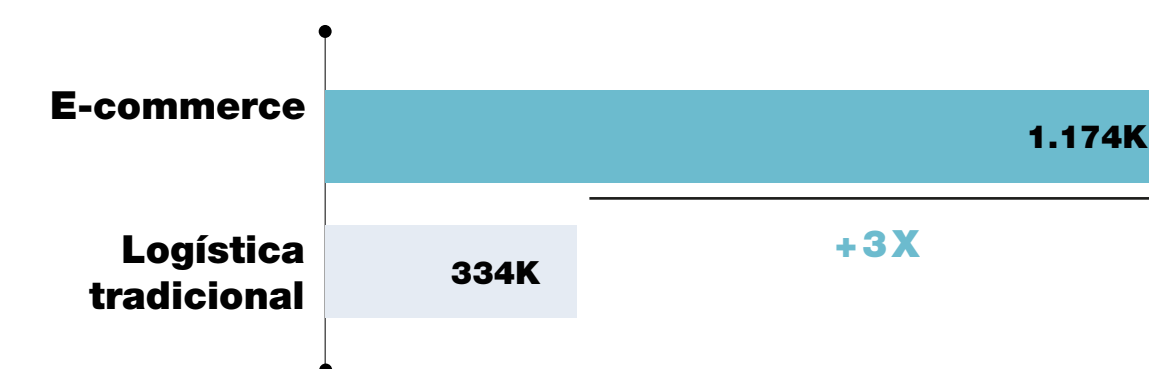
# Efecto multiplicador del ecommerce

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** (WALE<sup>1</sup> de 4,0 años) e incluyen **fórmulas de ajuste de precios**: aproximadamente 73% con indexación a inflación (IPC) y alrededor del 27% vinculados al Dólar.

INDUSTRIA	CLIENTES POR INDUSTRIA	% DE AREA ALQUILABLE
Indumentaria		3%
Logística	     	14%
E-Commerce	  	41%
Automotriz y Autopartes	 	11%
Bienes durables	  	6%
Consumo Masivo	   	25%

<b>19</b> CLIENTES	<b>4,0 AÑOS</b> VIDA REMANENTE PROMEDIO DE CONTRATOS	<b>9,3 AÑOS</b> 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 %<sup>1</sup>

Entregado en NOV/2025



## PL ESCOBAR

BTS PARA MERCADO LIBRE



**Alquilables**

101.250 m2



**Monto total de inversión**

~USD71,4MM



**Grado de avance**

35%<sup>1</sup>

1) Al 27 de marzo de 2026



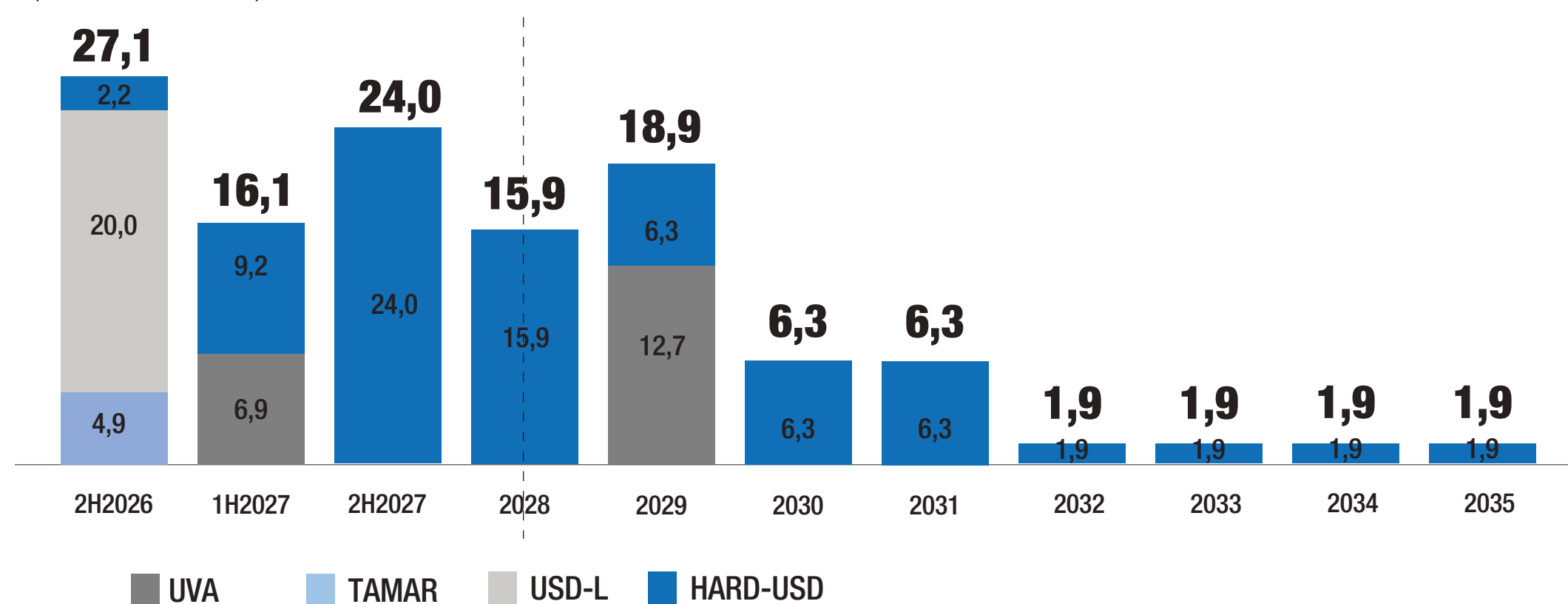
# 10

## 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 | 1Q26)

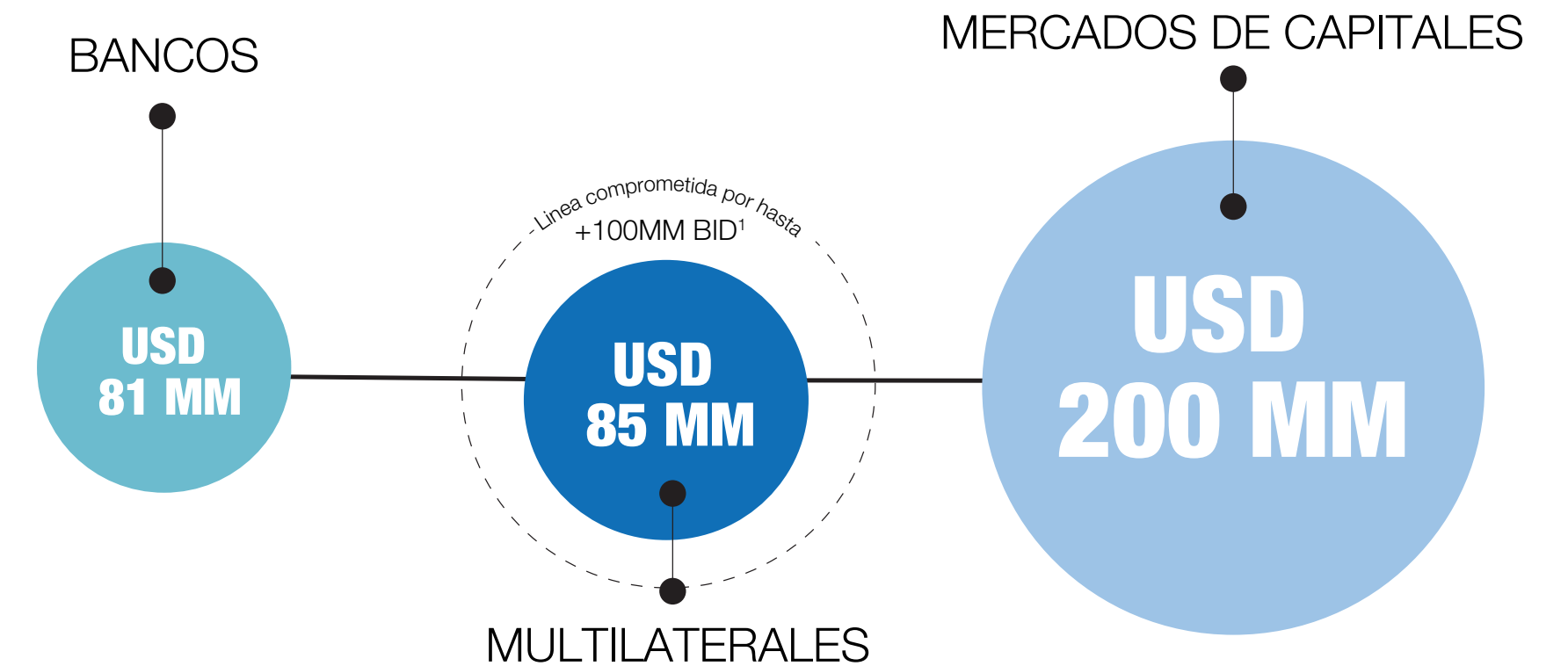


### ► Composición de la deuda (moneda)



### ► 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 <b>USD100M</b>	<b>SOFR + Margen</b>	<b>10 Años</b> 2 años de gracia	<b>Hipoteca</b> de un parque de la Sociedad

<b>USD 12,3 MM</b>	<b>USD 122,9 MM</b>	<b>USD 110,5 MM</b>
EFFECTIVO & INVERSIONES	DEUDA FINANCIERA BRUTA	DEUDA FINANCIERA NETA

<b>2,2 AÑOS</b>	<b>2,4X</b>	<b>24,3%</b>	<b>AA/A1+</b>
VIDA PROMEDIO DE LA DEUDA	RATIO DEUDA NETA EBITDA <sup>1</sup>	LTV <sup>2</sup>	CALIFICACIÓN DE RIESGO

1) 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/

2) Calculado como EBITDA Anualizado de 1Q26 dividido la deuda neta al 31-mar26 / 3) Calculado como deuda financiera bruta dividido el valor de las propiedades de inversión

31-MAR-2026

11

# ASG en el núcleo de nuestro negocio

INTEGRAMOS LOS PRINCIPIOS ASG EN TODA NUESTRA PLATAFORMA PARA IMPULSAR EL VALOR A LARGO PLAZO, LA RESILIENCIA Y EL CRECIMIENTO SOSTENIBLE.



## Ambiental:

Diseñamos y operamos activos de alta calidad con la sostenibilidad incorporada desde la etapa de diseño, respaldados por certificaciones internacionales de construcción sostenible (EDGE y/o LEED).



## Social:

Apoyamos a las personas y las comunidades con un enfoque en la inclusión y la educación.



## Gobernanza:

Operamos con prácticas empresariales sólidas, ética, transparencia y estándares de gobernanza integrados en la toma de decisiones.

## 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



[WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR](http://WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR)

[IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR](mailto:IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR)