

Plaza Logística

JUNIO 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

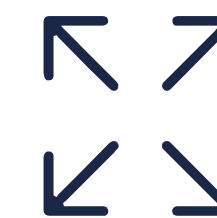
Plaza Logística

SNAPSHOT CORPORATIVO / JUNIO 2026



577.298 M2

ALQUILABLES



65.823 M2

LANDBANK



101.250 M2

EN DESARROLLO



86% OCUPACIÓN

JUNIO-26

USD 43,2 MM

2Q26 EBITDA ANUALIZADO

USD 53,5 MM

2Q26 NRI¹ ANUALIZADO

USD 530 MM

Valuación² de
propiedades de inversión

USD 118,7 MM

Deuda Financiera Neta

4,2 AÑOS WALE³

8,8 años antigüedad
promedio de contratos

19 Clientes

DE PRIMERA LÍNEA

~ 80,8% 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

Resumen Financiero

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 diversificado | 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

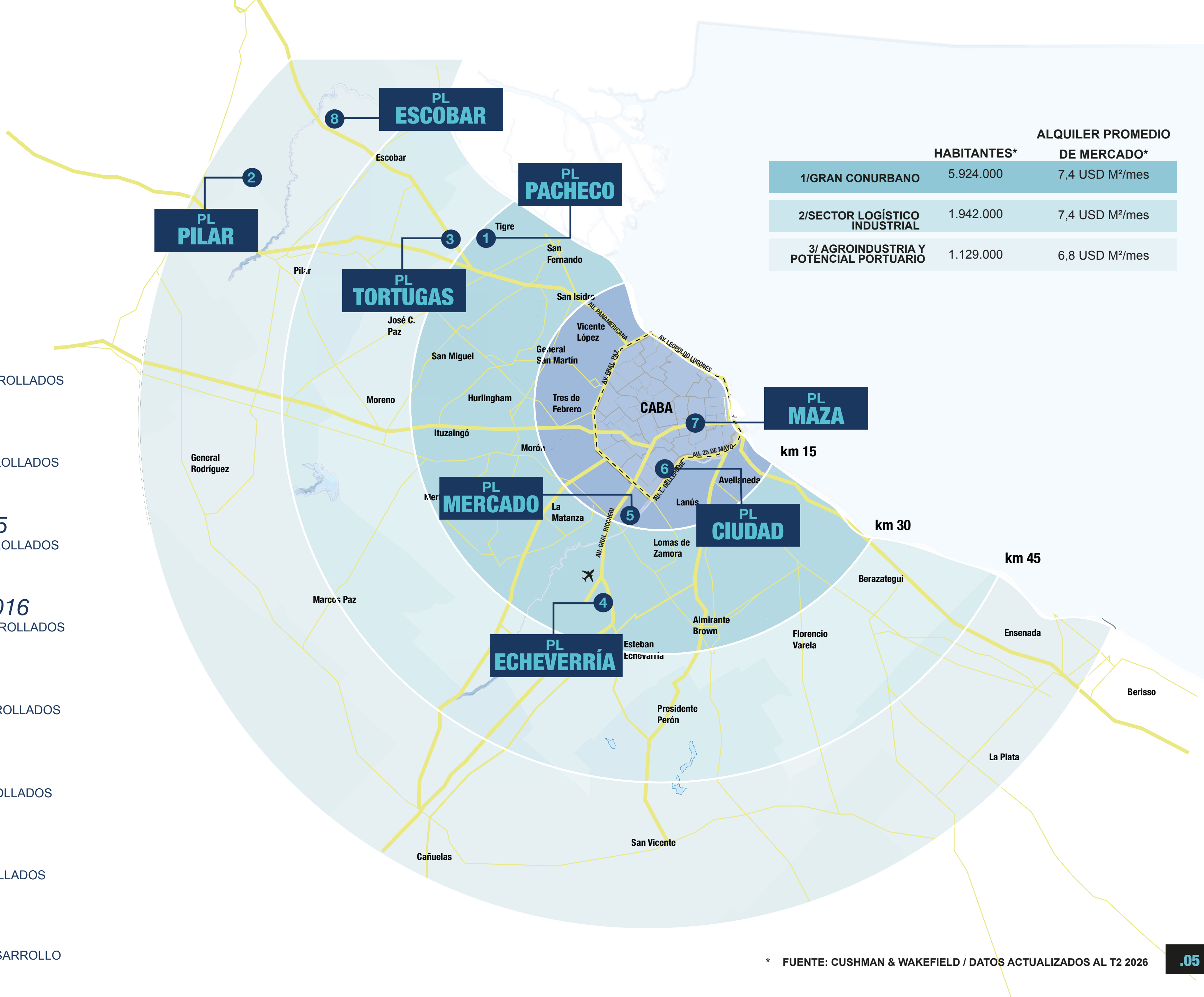
0,5 HECTÁREAS / 3.764 M2 DESARROLLADOS



8

PL ESCOBAR / 2025

20,0 HECTÁREAS / 101.250 M2 EN DESARROLLO



	HABITANTES*	ALQUILER PROMEDIO DE MERCADO*
1/GRAN CONURBANO	5.924.000	7,4 USD M²/mes
2/SECTOR LOGÍSTICO INDUSTRIAL	1.942.000	7,4 USD M²/mes
3/ AGROINDUSTRIA Y POTENCIAL PORTUARIO	1.129.000	6,8 USD M²/mes

* FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD / DATOS ACTUALIZADOS AL T2 2026

5

Trayectoria de crecimiento sostenido

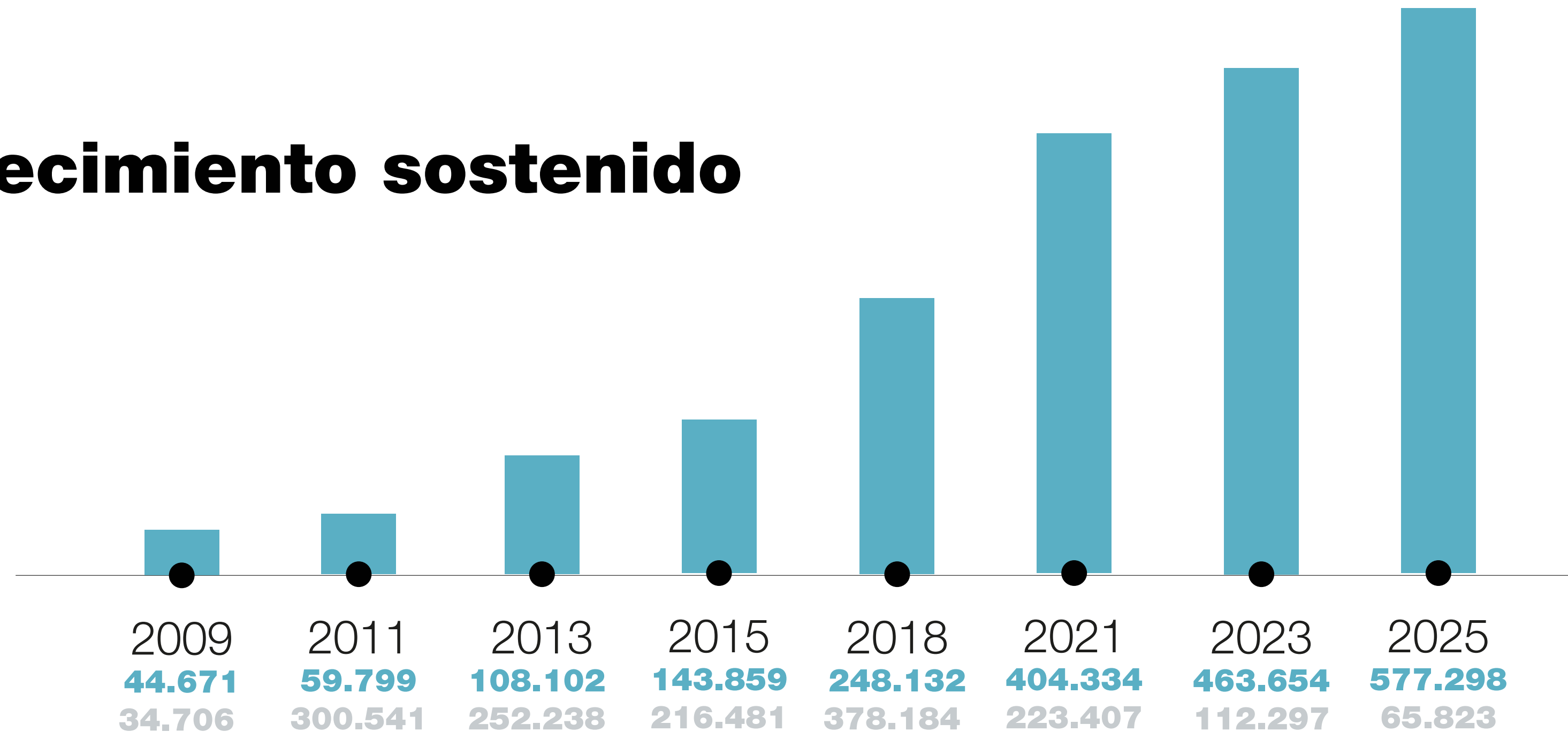
2009-2025

12,5X



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

M2 DESARROLLADOS M2 LANDBANK



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

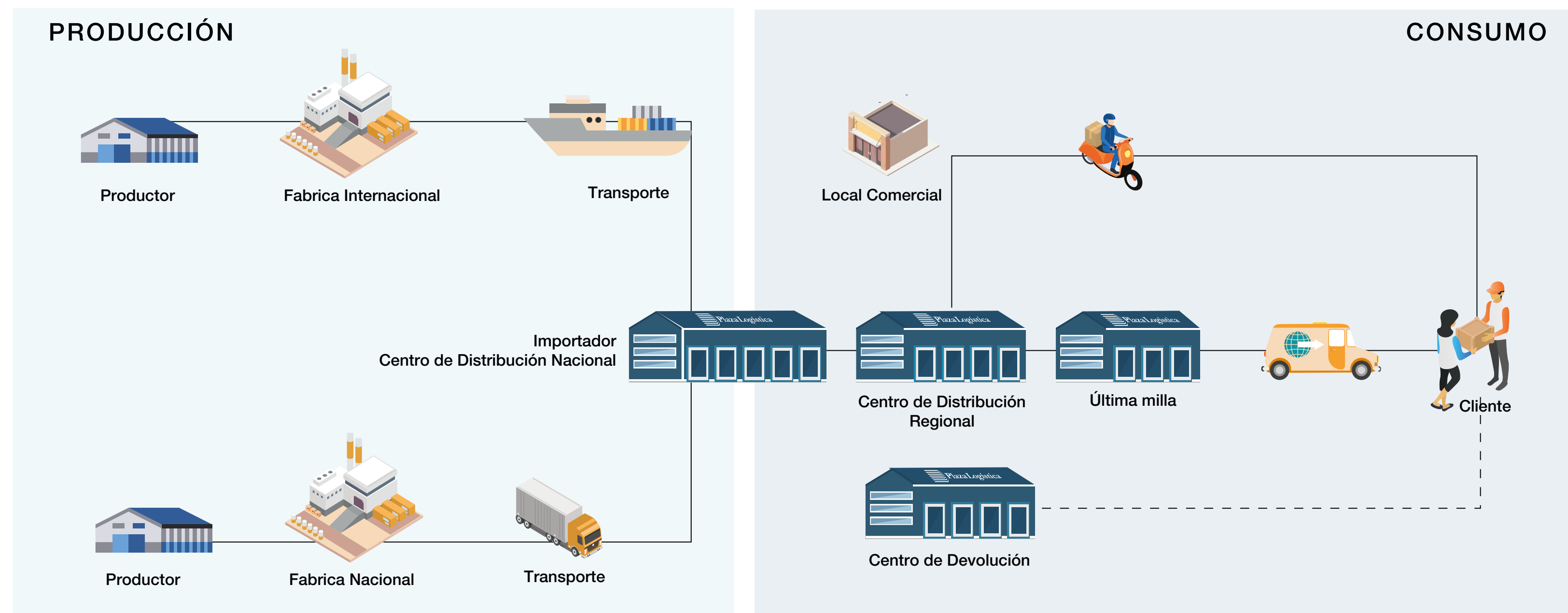
► Eficiencias

Mediante la centralización y escala en la provisión de estos 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

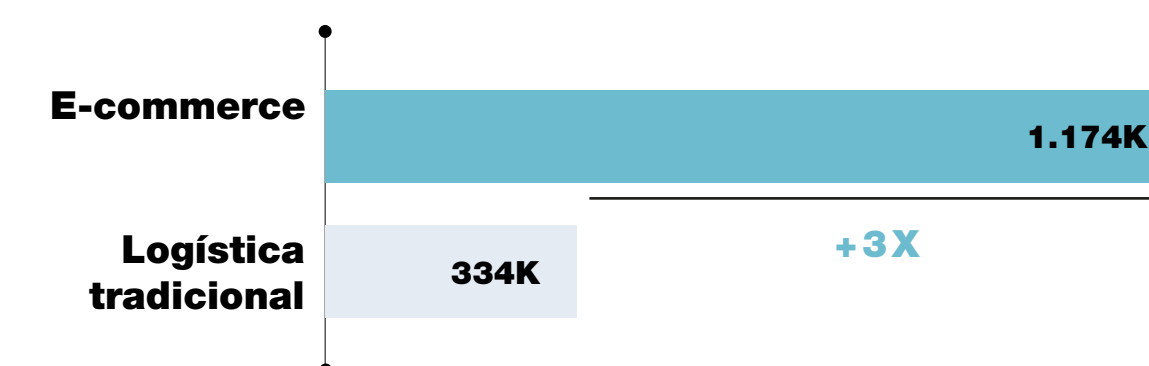
Efecto multiplicador del e-commerce

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.

E-commerce como driver de crecimiento

**41% del GLA
alquilado**

CORRESPONDE A
CLIENTES DE
E-COMMERCE

**BTS de
101.250 m2**

PARA
MERCADO LIBRE

**Primer parque
100% e-commerce**

DE ARGENTINA
DESARROLLADO PARA
MERCADO LIBRE



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 4,2 años) e incluyen **fórmulas de ajuste de precios**: 45% con fórmulas polinómicas (CAC, CEDOL,CER), 29% con indexación a inflación (IPC) y alrededor del 26% vinculados al Dólar.

INDUSTRIA	CLIENTES POR INDUSTRIA	% DE AREA ALQUILABLE
Indumentaria		3%
Logística	    	12%
E-Commerce	   	41%
Automotriz y Autopartes	 	10%
Bienes durables	  	9%
Consumo Masivo	   	25%

CLIENTES INVESTMENT GRADE 70% DE LA SUPERFICIE ALQUILADA CORRESPONDE A CLIENTES DE PRIMERA LINEA

19
CLIENTES

4,2 AÑOS
VIDA REMANENTE PROMEDIO
DE CONTRATOS

8,8 AÑOS
DE ANTIGÜEDAD DE
LOS CONTRATOS

1. Vida remanente promedio ponderada de contratos.

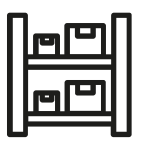
9

Cartera actual de proyectos



PL CÓRDOBA

BTS PARA MERCADO LIBRE



Alquilables
60.000 M2



Monto total de inversión
~USD50MM



Inicio de Obras
3Q2026

Entrega proyectada para 4Q27



PL ESCOBAR

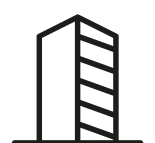
BTS PARA MERCADO LIBRE



Alquilables
101.250 m2



Monto total de inversión
~USD58,9 MM



Grado de avance
49%¹

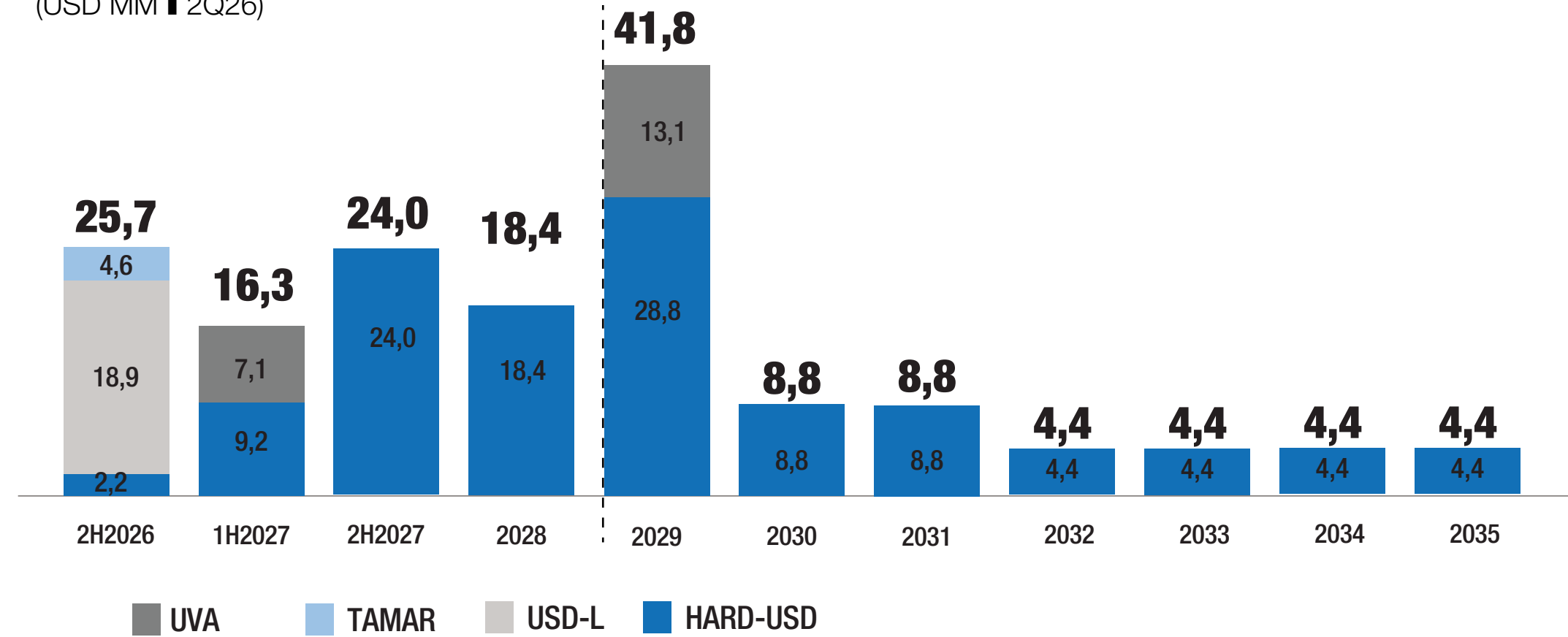
1) Al 30 DE JUNIO DE 2026

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 | 2Q26)

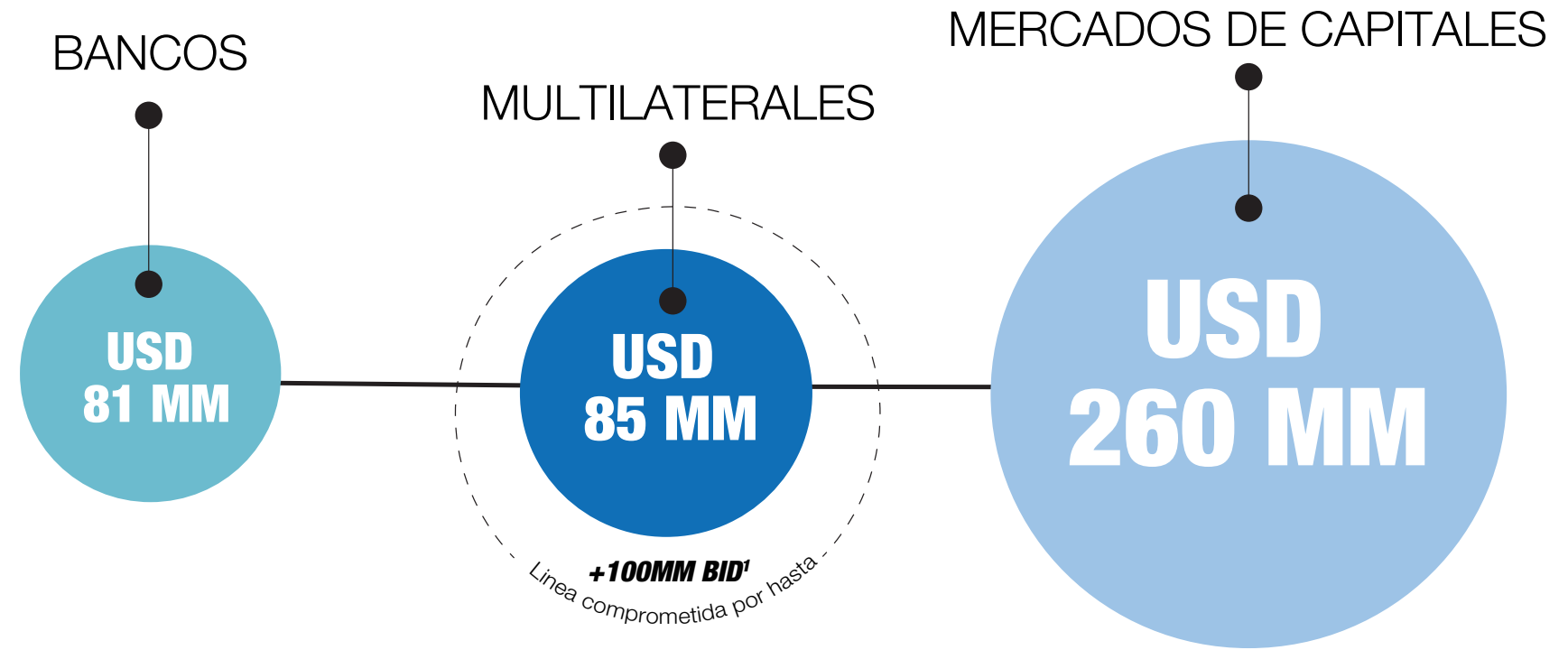


► Composición de la deuda (moneda)



1) El financiamiento de IDB Invest se trata de una línea comprometida de hasta USD100M por dos años, de la cual se desembolsaron USD35M al 30.06.2026. / 2) Calculado como EBITDA Anualizado de 2Q26 dividido la deuda neta al 30-JUN26 / 3) Calculado como deuda financiera bruta dividido el valor de las propiedades de inversión / 4) Calculado como EBITDA Anualizado de 2Q26 dividido por los intereses de los próximos 12 meses / 5) Calculado como liquidez dividido deuda de corto plazo al 30-JUN26

► Track record en fuentes de financiamiento Mas de USD 460 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 42,5 MM EFECTIVO & INVERSIONES	USD 161,2 MM DEUDA FINANCIERA BRUTA	USD 118,7 MM DEUDA FINANCIERA NETA	
2,5 AÑOS VIDA PROMEDIO DE LA DEUDA	2,7X RATIO DEUDA NETA EBITDA ²	30,4% LTV ³	AA/A1+ CALIFICACIÓN DE RIESGO
2,8X RATIO DE COBERTURA DE INTERESES ⁴	7,1% TASA DE INTERÉS EN USD	0,81X COBERTURA DE LIQUIDEZ ⁵	

30-JUN-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.

FINANZAS SOSTENIBLES

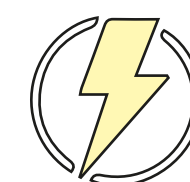
► 4 ON con Etiqueta Verde y/o Verde (2019 - 2025)



Destino de fondos: edificios ecológicos
Monto: USD 79.4 millones
Marco de Financiamiento Sostenible

INFORME DE ASEGURAMIENTO LIMITADO

► de EY Argentina sobre 4 indicadores



ENERGÍA



RESIDUOS

Adopción de Estándares

CERTIFICACIONES AMBIENTALES

LEED y/o EDGE

RECONOCIMIENTO EDGE CHAMPION

2021

Evaluación técnica ESG de FIX SCR

RESULTADO DE CALIFICACIÓN



ESG2 (Arg)

Acción Climática

MEDIMOS NUESTRAS EMISIONES DE CARBONO



Alcance 1: 40,96 tCO2e
Alcance 2: 527,39 tCO2e
Alcance 3: 5.334,88 tCO2e

**COMPENSAMOS LAS EMISIONES DE CARBONO
ALCANCE 1 Y 2**



Créditos de Carbono certificados (Verra)
Certificados Internacionales de Energía Renovable (I-RECs)

Comunidad

PROGRAMA DE CAPACITACIÓN EN LOGÍSTICA

74 jóvenes egresados
en 2025

3 sedes
PL Pacheco / PL Tortugas / PL Echeverría

PROGRAMA DAR ESPACIO

Donación de espacio en PL Pacheco
bajo articulación pública/privada

BECAS ESCOLARES

JORNADA DE CONCIENTIZACIÓN AMBIENTAL



WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR

IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR