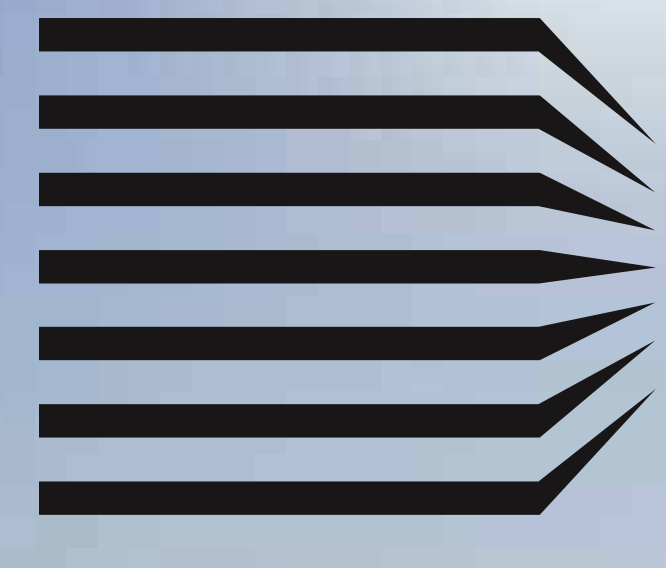




Plaza Logística

MAYO 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

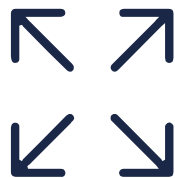
Plaza Logística

SNAPSHOT CORPORATIVO / MAR-25



517.806 M2

ALQUILABLES



65.823 M2

LANDBANK



60.233 M2

EN DESARROLLO

USD 45,2 MM

1Q25 EBITDA Anualizado

USD 54,4 MM

1Q25 NRI¹ Anualizado

USD 446 MM²

Valuación de
propiedades de inversión

USD 79,1 MM

Deuda neta

2,15 AÑOS³

WALE

18 Clientes

DE PRIMERA LÍNEA

10,5 años antigüedad

PROMEDIO DE CONTRATOS

~ 85% EBITDA

MARGEN DE EBITDA

7 Parques

EN AMBA

1. incluye ingresos por alquileresy servicios y costos de servicios / 2. Incluye propiedades en construcción / 3. Vida Promedio Ponderada de Contratos

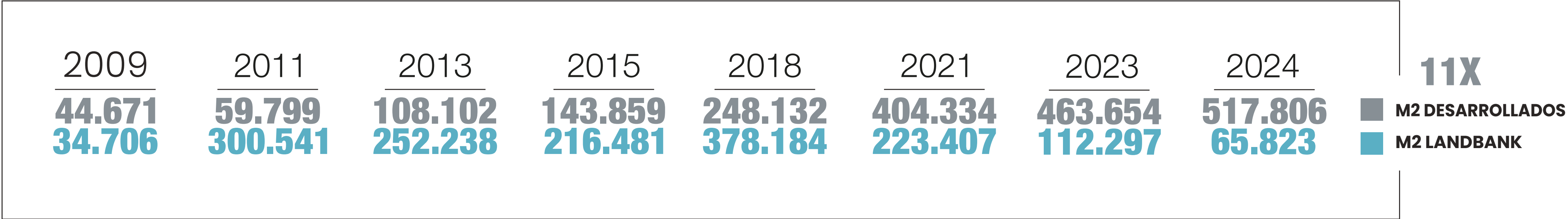
3

Trayectoria de crecimiento sostenido

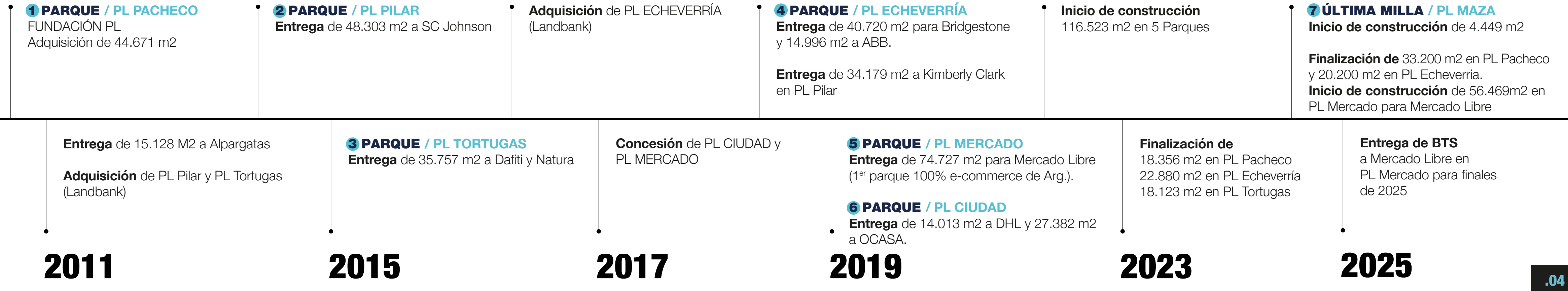
2009-2025

11X

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



Fundación 2009





4

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

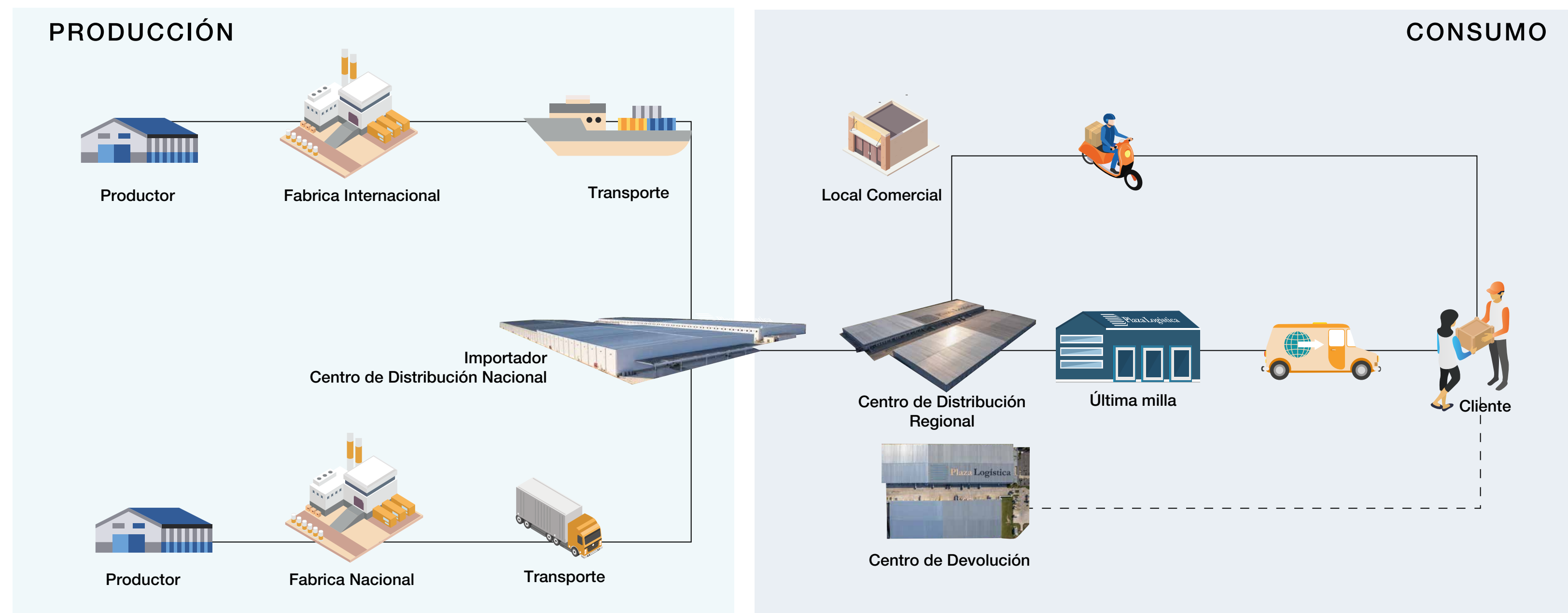
Eficiencias

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.

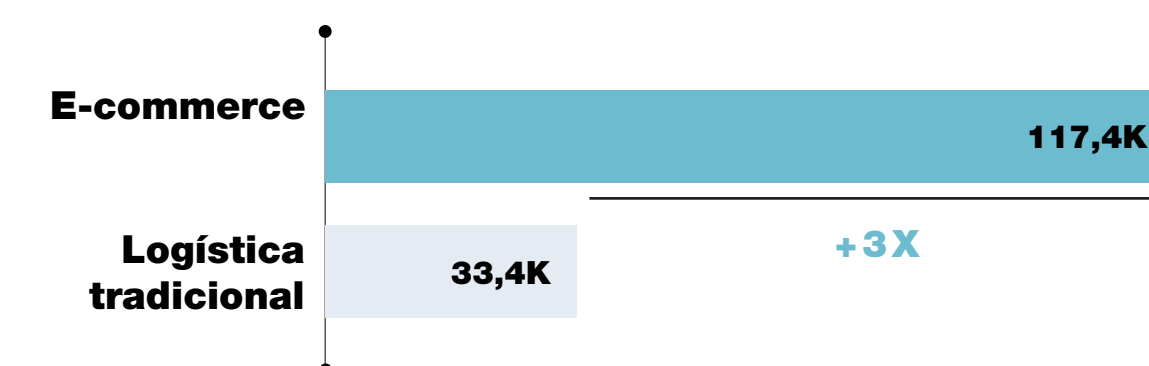
5

Efecto multiplicador del ecommerce

3 VECES MÁS INTENSIVO EN USO DE ESPACIO VS. LOGISTICA TRADICIONAL



► Intensidad en uso de espacio M2/ US\$BN DE VENTAS



¿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"**.

6

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 EN CONSTRUCCIÓN



5

PL CIUDAD
7,2 HECTÁREAS / 41.395 M2 DESARROLLADOS



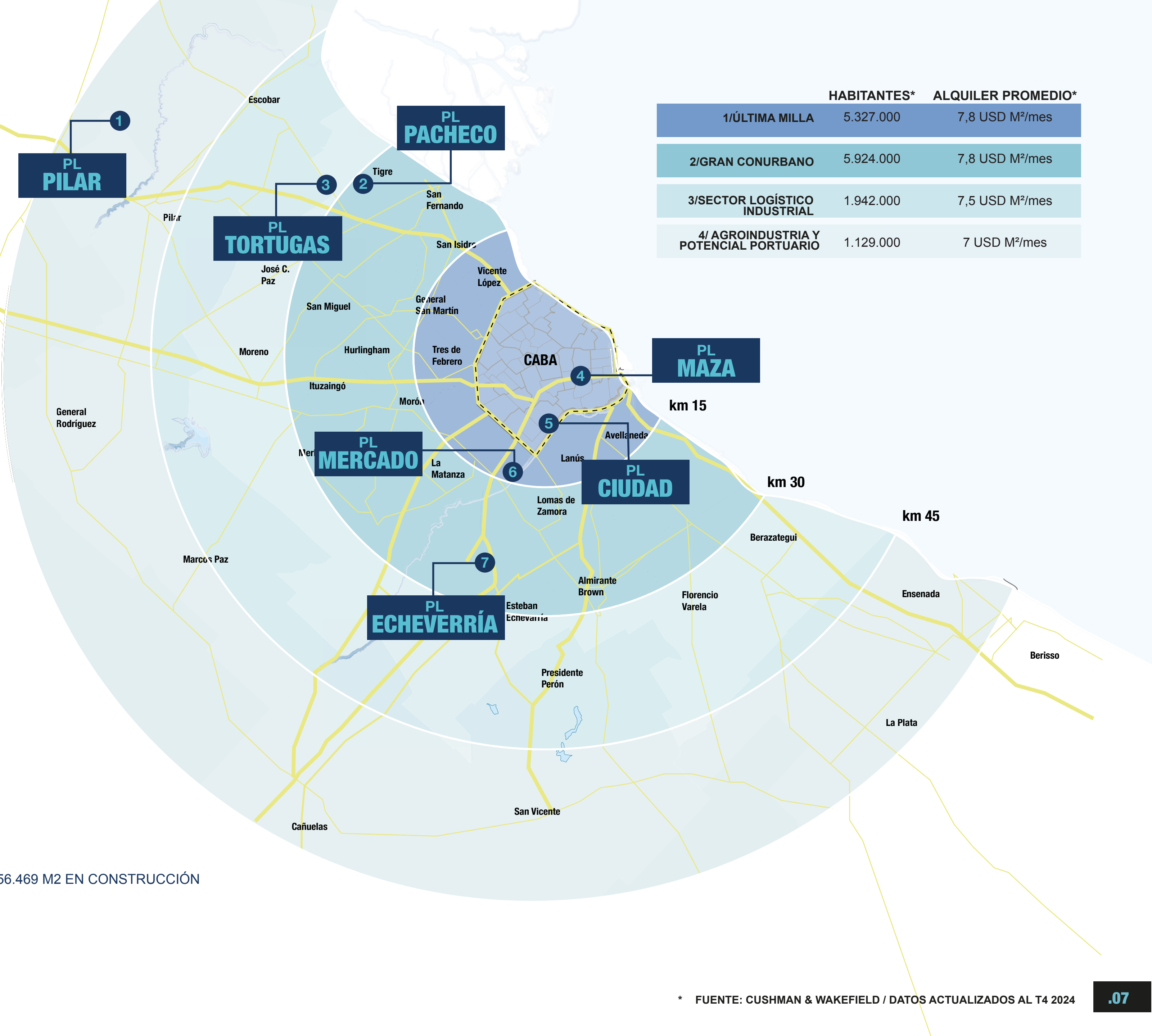
6

PL MERCADO
21,1 HECTÁREAS / 74.727 M2 DESARROLLADOS + 56.469 M2 EN CONSTRUCCIÓN



7

PL ECHEVERRÍA
20,0 HECTÁREAS / 113.641 M2 DESARROLLADOS



	HABITANTES*	ALQUILER PROMEDIO*
1/ÚLTIMA MILLA	5.327.000	7,8 USD M²/mes
2/GRAN CONURBANO	5.924.000	7,8 USD M²/mes
3/SECTOR LOGÍSTICO INDUSTRIAL	1.942.000	7,5 USD M²/mes
4/ AGROINDUSTRIA Y POTENCIAL PORTUARIO	1.129.000	7 USD M²/mes

* FUENTE: CUSHMAN & WAKEFIELD / DATOS ACTUALIZADOS AL T4 2024



7

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 2,15 años) e incluyen **fórmulas de ajuste de precios**: aproximadamente 71% con indexación a inflación (IPC) y alrededor del 29% vinculados al Dólar Oficial.

INDUSTRIA	CLIENTES POR INDUSTRIA	% DE AREA ALQUILABLE
Indumentaria		3,2%
Logística	    	11,0%
E-Commerce	  	25,0%
Automotriz y Autopartes	   	26,1%
Electronica		5,0%
Productos para el Hogar		3,4%
Consumo Masivo	  	26,4%

18
CLIENTES

2,15 AÑOS
VIDA REMANENTE PROMEDIO
DE CONTRATOS

10,5 AÑOS
DE ANTIGUEDAD
PROMEDIO DE CONTRATOS

1. Vida remanente promedio ponderada de contratos.

8

Cartera de proyectos en curso

PL MERCADO (ARBAO2) Y PL MAZA



PL MERCADO

BTS PARA MERCADO LIBRE



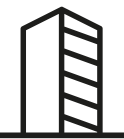
Alquilables

56.469 M2



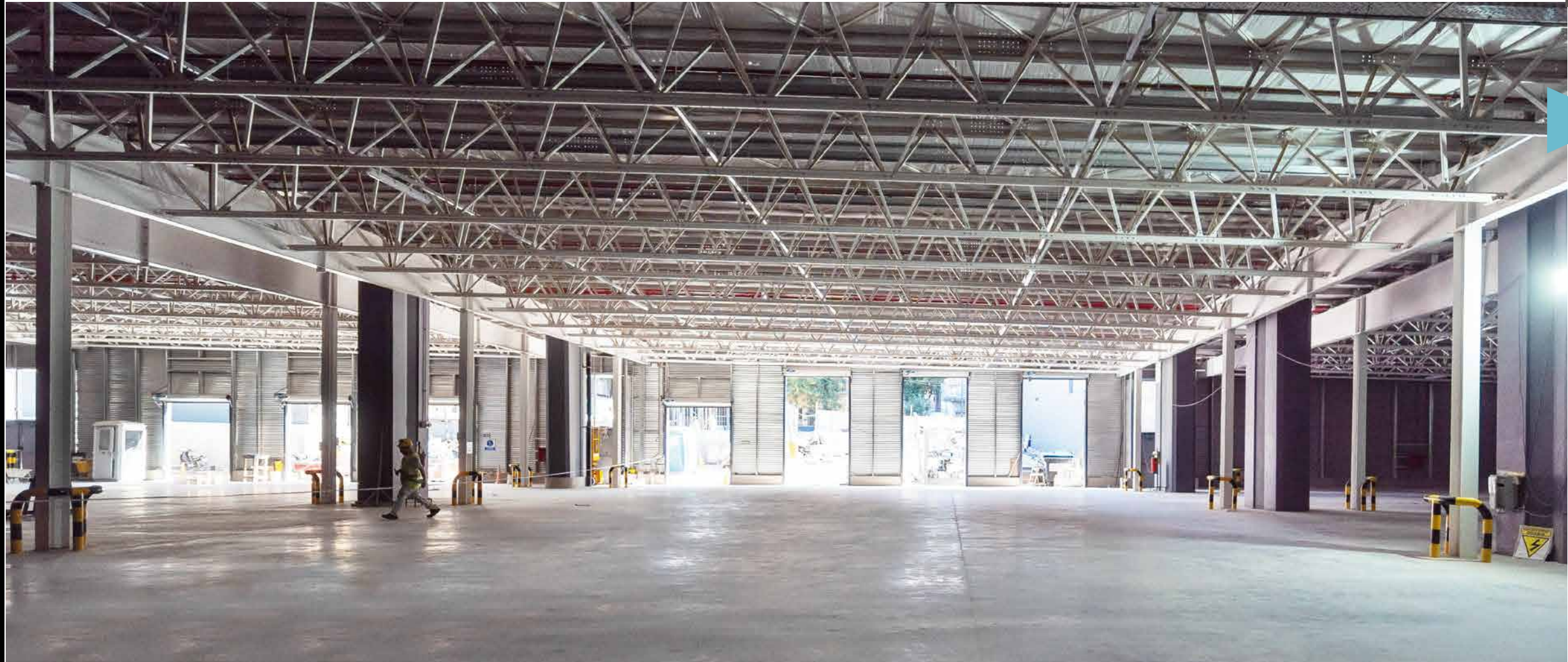
Monto total de inversión

~USD36MM



Grado de avance

43%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

92,7%²

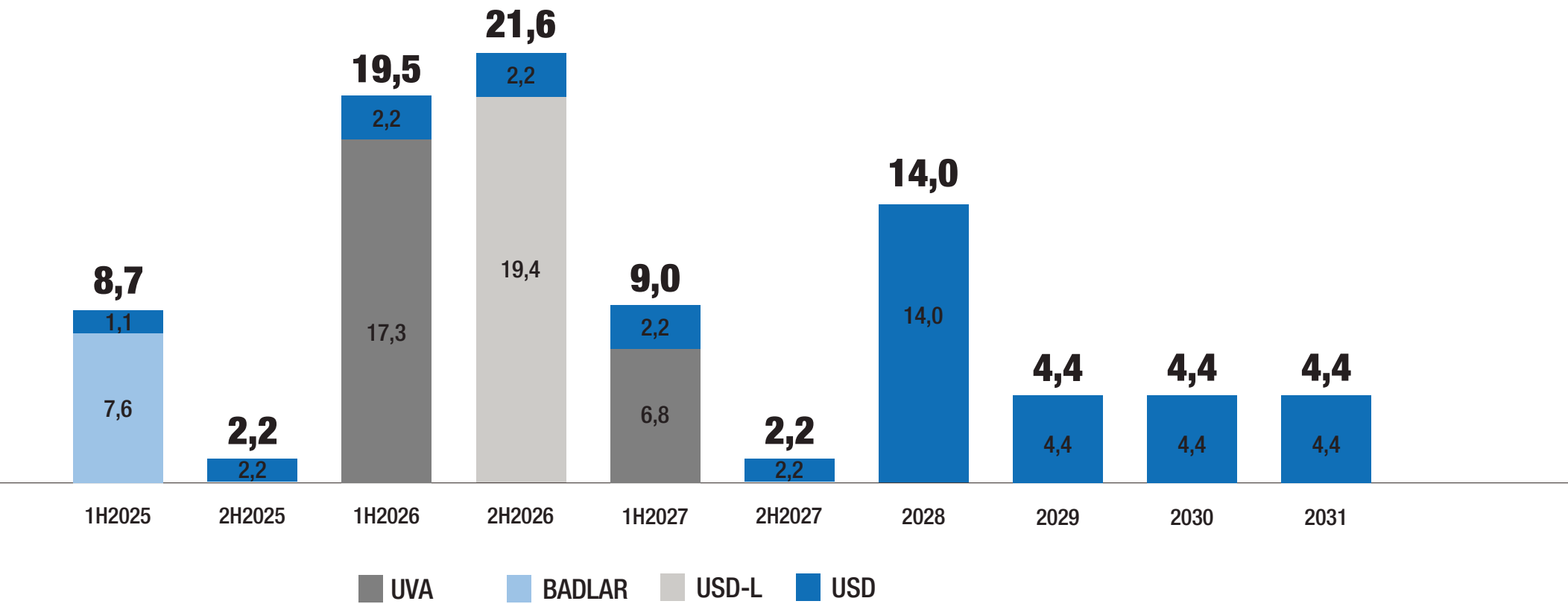
1) Al 30 de abril 2025 / 2) Al 30 de abril 2025

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 | 1Q25)



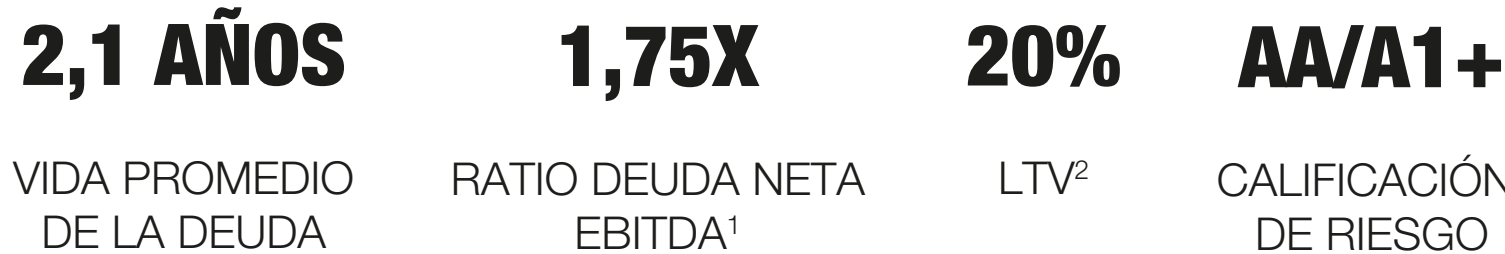
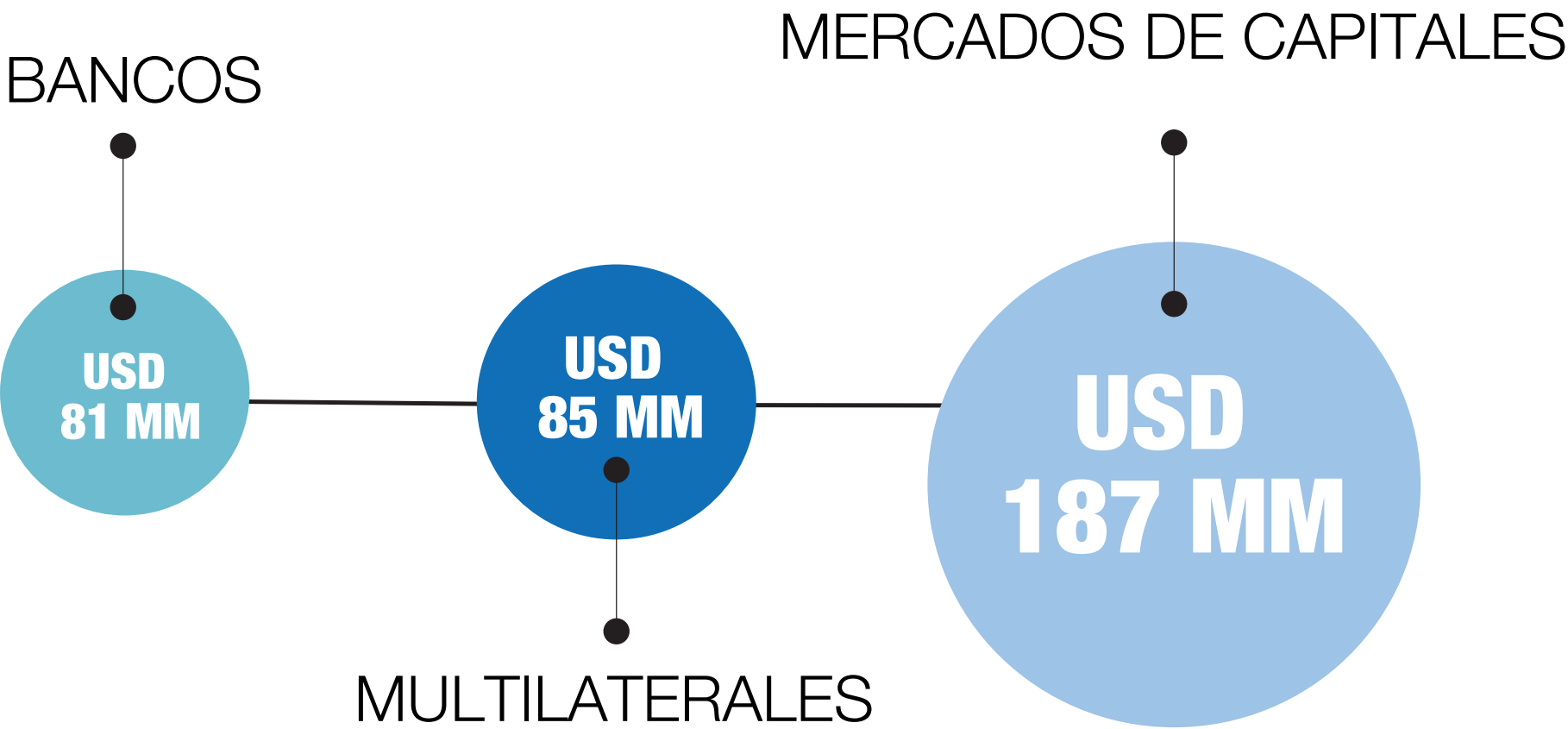
► Composición de la deuda (moneda)



1) Calculado como EBITDA Anualizado de 1Q25 dividido la deuda neta al 31-mar-25 / 2) Calculado como deuda financiera bruta dividido el valor de las propiedades de inversión

► Track record en fuentes de financiamiento

Mas de USD350 millones obtenidos a lo largo de su historia





10

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

11

Plaza Logística S.R.L.

EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES BAJO RÉGIMEN DE EMISOR FRECUENTE / MAYO 2025

	Clase 1	Clase 2 (SVS)
Emisora	Plaza Logística S.R.L.	Plaza Logística S.R.L.
Programa	Régimen simplificado de emisor frecuente	Régimen simplificado de emisor frecuente
Calificación	AA	AA
Moneda de denominación	AR\$	USD (MEP)
Moneda de pago	AR\$	USD
Valor Nominal	En conjunto de ambas clases por hasta AR\$15.000 millones	En conjunto de ambas clases por hasta AR\$15.000 millones
Vencimiento	18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación	24 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
Período de Difusión	Del Lunes 26 de Mayo al Miércoles 28 de Mayo	Del Lunes 26 de Mayo al Miércoles 28 de Mayo
Período de Subasta	Jueves 29 de Mayo	Jueves 29 de Mayo
Fecha de emisión y liquidación	Lunes 2 de Junio	Lunes 2 de Junio
Amortización	100% bullet	100% bullet
Tasa/margen	TAMAR + Margen a licitar	A licitar
Periodicidad Pago de Intereses	Trimestral	Trimestral a partir del 9no mes
Uso de Fondos	Refinanciación / CAPEX	CAPEX
Ley Aplicable	República Argentina	República Argentina
Colocadores	Santander SUPERVIELLE IOI invertironline SBS BALANZ Galicia bst TPCG Adcap ppi	
Asesores Legales	FMD (la Emisora) Bruchou Funes de Rioja (los colocadores)	



WWW.PLAZALOGISTICA.COM.AR

IR@PLAZALOGISTICA.COM.AR