



Emisión de Obligaciones Negociables

BAJO REGIMEN DE EMISOR FRECUENTE

CLASE 1 Y 2 (SVS)



Plaza Logística S.R.L.

Emisión de Obligaciones Negociables bajo regimen de emisor frecuente

Mayo 2025

| | Clase 1 | Clase 2 (SVS) |
|---------------------------------------|--|--|
| Emisora | Plaza Logística S.R.L. | |
| Programa | Regimen simplificado de emisor frecuente | |
| Calificación | AA | |
| Moneda de denominación | AR\$ | USD (MEP) |
| Moneda de pago | AR\$ | USD |
| Valor Nominal | En conjunto ambas clases por hasta AR\$15.000 millones | |
| Vencimiento | 18 meses desde la fecha de emisión y liquidación | 24 meses desde la fecha de emisión y liquidación |
| Período de Difusión | Del lunes 26 de mayo al miércoles 28 de mayo | |
| Período de Subasta | Jueves 29 de mayo | |
| Fecha de emisión y liquidación | Lunes 2 de junio | |
| Amortización | 100% bullet | |
| Tasa/margen | TAMAR + Margen a licitar | A licitar |
| Periodicidad Pago de Intereses | Trimestral | Trimestral a partir del 9no |
| Uso de Fondos | Refinanciación / CAPEX | CAPEX |
| Ley Aplicable | Republica Argentina | |
| Colocadores | | |
| Asesores Legales | | |

xxxxxx



Plaza Logística es la **principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente triple A en Argentina.**

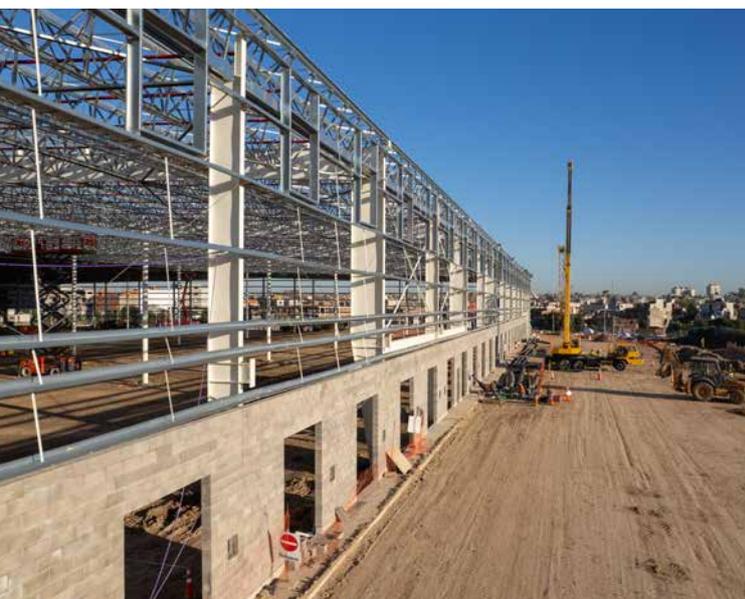
La Compañía lleva a cabo sus actividades bajo control del management actual desde el año 2009, dedicándose, principalmente, a **adquirir terrenos estratégicamente localizados para desarrollar parques logísticos triple A multicliente** (supervisando el diseño, la planificación y la construcción) con el objeto de alquilarlos a clientes de primera categoría en contratos de mediano a largo plazo. Asimismo, la Compañía evalúa oportunidades de adquisición (crecimiento inorgánico) cuando la localización, calidad del activo y portafolio de clientes se alinean con su estrategia de crecimiento.

▶ Principales Socios (INDIRECTOS) DE LA COMPAÑÍA



Compañía ENDEAVOR / Desde 2019

Plaza Logística fué nombrada **“Empresa Endeavor” en 2019, en un panel internacional celebrado en Atlanta, EEUU**, formando parte de un grupo de 60 empresas a nivel internacional. Endeavor es una organización sin fines de lucro, presente en 12 países, que promueve el surgimiento y desarrollo de nuevos empresarios en mercados emergentes.





04

7 Parques Logísticos

TRIPLE A



Operación

ALQUILERES AJUSTABLES

70% IPC / 30% TC OFICIAL

18 CLIENTES

DIVERSIFICADA CARTERA, CLIENTES MULTINACIONALES

2,15 AÑOS DE VIDA MEDIA

REMANENTE DE CONTRATOS DE ALQUILER

10,5 AÑOS DE ANTIGUEDAD

PROMEDIO DE CONTRATOS



517.806 M2

ALQUILABLES



65.823 M2

LANDBANK



60.233 M2

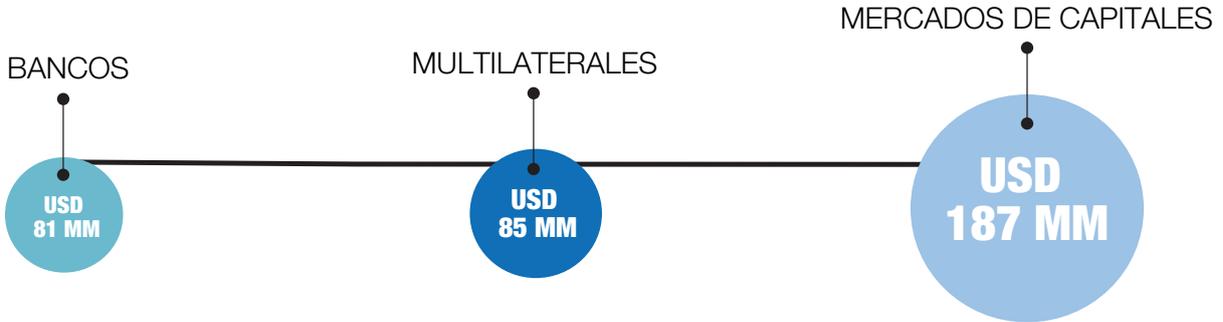
EN DESARROLLO

Ubicaciones estratégicas

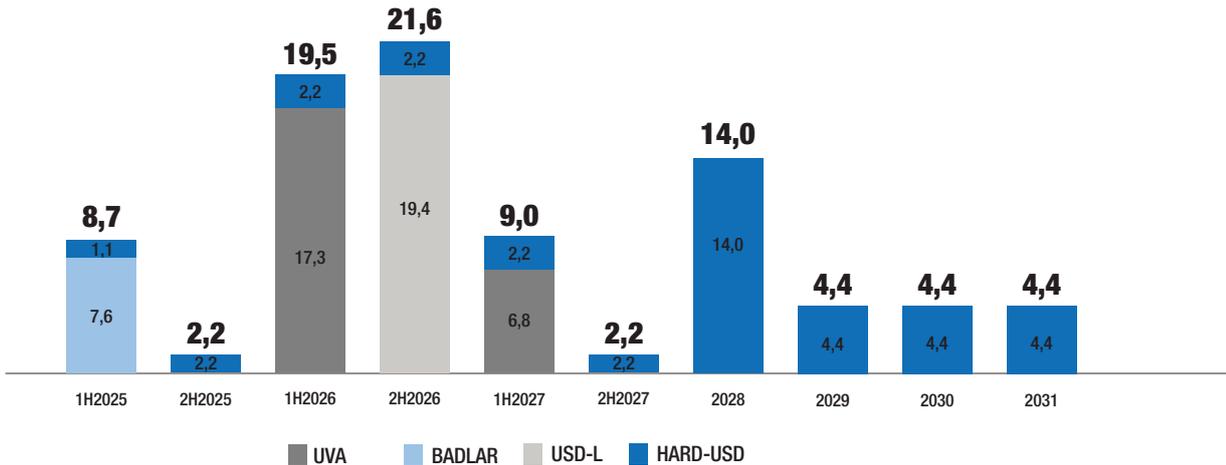




Track record en fuentes de financiamiento
Mas de USD350 millones obtenidos a lo largo de su historia



Perfil de amortización de la deuda
(USD MM | 1Q25)



Composición de la deuda



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



PL PACHECO

General Pacheco, Tigre, Bs. As.

Área: 19,4 Ha.

Desarrollado: 111.355 M2

Landbank: 0 M2

Total: 111.355 M2

CLIENTES:



PL PILAR

Pilar, Parque Industrial Pilar, Bs. As.

Área: 29,2Ha.

Desarrollado: 82.482 M2

Landbank: 65.823 M2

Total: 148.305 M2

CLIENTES:



PL TORTUGAS

"El Triángulo" Garín, Partido de Escobar, Bs. As.

Área: 15,4 Ha.

Desarrollado: 94.207 M2

Landbank: 0 M2

Total: 94.207 M2

CLIENTES:



PL CIUDAD

Villa Soldati, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Área: 7,2Ha.

Desarrollado: 41.395 M2

Landbank: 0 M2

Total: 41.395 M2

CLIENTES:



PL MERCADO

Mercado Central de Buenos Aires, Bs. As.

Área: 21,1 Ha.

Desarrollado: 74.727 M2

En desarrollo: 56.469 M2

Landbank: 0 M2

Total: 131.196 M2

CLIENTES:



PL ECHEVERRÍA

El Jagüel, Partido de Esteban Echeverría, Bs. As.

Área: 20,0 Ha.

Desarrollado: 113.641 M2

Landbank: 0 M2

Total: 113.641 M2

CLIENTES:



PL MAZA

Maza y Cochabamba, Bajo Autopista 25 de Mayo

Área: 0,5 Ha.

En desarrollo: 3.764 M2

Landbank: 0 M2

Total: 3.764 M2

CLIENTES:



Banco Santander Argentina S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 72 de la CNV

Institutional Sales Santander Rio
+54 (11) 4341-1140

Damián Gaido
dgaido@santander.com.ar



Adcap Securities Argentina S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N° 148

Tomás Moreiro
tmoreiro@ad-cap.com

Lucas Confalonieri
lconfalonieri@ad-cap.com.ar



BALANZ Capital Valores S.A.U.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 210 de la CNV

Teléfono: +54 (11) 5276-7010
Ignacio Campelo
ib@balanz.com

Juan Barros Moss
jbarrosboss@balanz.com



PP Inversiones S.A.
Agente de Liquidación y Compensación Integral
Matrícula CNV N° 686

corporate@portfoliopersonal.com
bprivada@portfoliopersonal.com

consultas@portfoliopersonal.com



Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N°22

Lucila Zallio
lucila.zallio@bancogalicia.com.ar

Jasmin Di Trani
Jasmin.di.trani@bancogalicia.com.ar



El banco de las empresas
Banco de Servicios y Transacciones S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral N° 64 de la CNV

Paz Sementuch
psementuch@bst.com.ar

Matías Veloso
mveloso@bst.com.ar

Pablo Kenny
Pkenny@bst.com.ar

Lautaro Garcia
Lgarcia@bst.com.ar



Invertironline S.A.U.
Agente de Liquidación y Compensación Integral
Matrícula CNV N° 273

mdonzelli@invertironline.com
mmarando@invertironline.com



SBS Trading S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N° 53

María Victoria Acuña
mva@gruposbs.com



Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
N° de Matrícula asignado 44 de la CNV

Nicolas Alperin
nalperin@tpcgco.com

Jose Ramos
jramos@tpcgco.com



Banco Supervielle S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N°57

Roberto Guevara
roberto.guevara@supervielle.com.ar

Eduardo Medina
eduardo.medina@supervielle.com.ar

Manuel Alvarado
manuel.alvarado@supervielle.com.ar

AVISO

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO DEBERÁ LEERSE CONJUNTAMENTE CON EL SUPLEMENTO DE PRECIO DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025 (EL "SUPLEMENTO") Y EL PROSPECTO DEL PROGRAMA (CONFORME SE DEFINE ABAJO). LA OFERTA DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES SE EFECTUARÁ BAJO EL REGISTRO DE EMISOR FRECUENTE N° 18 OTORGADO POR LA DISPOSICIÓN N° DI-2025-87-APN-GE#CNV DE LA GERENCIA DE EMISORAS DE LA CNV DE FECHA 21 DE MAYO DE 2025, LA EMISORA PODRÁ EMITIR OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR UN MONTO DE HASTA US\$70.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES SETENTA MILLONES) (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS O EN OTRAS UNIDADES DE MEDIDA). LOS POTENCIALES INVERSORES DEBERÁN ANALIZAR CUIDADOSAMENTE Y DETENIDAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA Y EN EL SUPLEMENTO ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, EN PARTICULAR, LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN DETALLADAS EN LOS MISMOS. SE INFORMA QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA Y EN EL SUPLEMENTO DEBERÁ LEERSE EN FORMA CONJUNTA CON LOS ESTADOS CONTABLES ANUALES Y TRIMESTRALES DE LA COMPAÑÍA FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2025, QUE SE ENCUENTRAN PUBLICADOS EN LA AIF Y ESTÁN DISPONIBLES EN LA SEDE SOCIAL DE LA COMPAÑÍA Y EN LA SECCIÓN DE INVERSORES DE LA COMPAÑÍA. TODO EVENTUAL INVERSOR QUE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DEBERÁ REALIZAR SU PROPIA INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS SOBRE LA COMPAÑÍA. EL PRESENTE NO DEBE SER INTERPRETADO COMO ASESORAMIENTO DE INVERSIÓN O LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, IMPOSITIVO, CAMBIARIO Y/O DE OTRO TIPO, DEBIENDO EL PÚBLICO INVERSOR CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES RESPECTO DE LOS RIESGOS, ASPECTOS LEGALES, COMERCIALES, FINANCIEROS, IMPOSITIVOS, CAMBIARIOS Y/O DE OTRO TIPO RELACIONADOS CON SU INVERSIÓN. POR CUALQUIER CONSULTA, DIRIGIRSE A LOS COLOCADORES: BANCO SANTANDER ARGENTINA S.A., SBS TRADING S.A., ADCAP SECURITIES ARGENTINA S.A., BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U., BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A., BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U., BANCO SUPERVIELLE S.A., INVERTIRONLINE S.A.U., PP INVERSIONES S.A., Y TPCG VALORES S.A.U. 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, DESTACÁNDOSE QUE LAS OPINIONES Y ESTIMACIONES AQUÍ EXPRESADAS ESTÁN SUJETAS A CAMBIO SIN PREVIO AVISO. 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. NI DE LA COMPAÑÍA NI LOS COLOCADORES MENCIONADOS EN EL PRESENTE NI NINGUNO DE 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 ESTA DIRIGIDA A PERSONA A QUIEN RESULTE ILÍCITO REALIZARLE TAL OFERTA O INVITACIÓN. LOS VALORES NEGOCIABLES NO PODRÁN SER VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA SALVO QUE HUBIEREN SIDO PREVIAMENTE REGISTRADOS BAJO LA LEY DE TÍTULOS VALORES ESTADOUNIDENSE DE 1933, CON SUS MODIFICACIONES (LA "LEY DE TÍTULOS VALORES ESTADOUNIDENSE"). LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 1 Y 2 (LAS "OBLIGACIONES NEGOCIABLES") NO HAN SIDO NI SERÁN REGISTRADAS CONFORME CON LA LEY DE TÍTULOS VALORES ESTADOUNIDENSE. CUALQUIER DECISIÓN DE COMPRAR LOS VALORES NEGOCIABLES DEBE HACERSE ÚNICAMENTE SOBRE LA BASE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REGISTRO DE EMISOR FRECUENTE N° 18 OTORGADO POR LA DISPOSICIÓN N° DI-2025-87-APN-GE#CNV DE LA GERENCIA DE EMISORAS DE LA CNV DE FECHA 21 DE MAYO DE 2025, EN EL CUAL LE HA SIDO O LE SERÁ PROPORCIONADA EN BASE A SU DECLARACIÓN DE QUE REVISTE EL CARÁCTER DE INVERSOR CALIFICADO Y QUE CUMPLE CON LA NORMATIVA APLICABLE, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN LAS NORMAS EMITIDAS POR CNV, EN LO ATENIENTE A LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. INVERTIR EN VALORES NEGOCIABLES PUEDE RESULTAR RIESGOSO, POR ENDE TODO EVENTUAL INVERSOR QUE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁ REALIZAR, SU PROPIA INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS SOBRE LA COMPAÑÍA, LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES NEGOCIABLES, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES, BASÁNDOSE EN SU PROPIO ANÁLISIS Y TOMANDO LOS RECAUDOS QUE RAZONABLEMENTE ESTIMEN NECESARIOS. LA PRESENTE NO DEBE SER INTERPRETADA COMO ASESORAMIENTO LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, IMPOSITIVO, CAMBIARIO Y/O DE OTRO TIPO. EL PÚBLICO INVERSOR DEBERÁ CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES RESPECTO DE LOS RIESGOS, ASPECTOS LEGALES, COMERCIALES, FINANCIEROS, IMPOSITIVOS, CAMBIARIOS Y/O DE OTRO TIPO RELACIONADOS CON SU INVERSIÓN EN LOS VALORES NEGOCIABLES. ESTA PRESENTACIÓN NO PODRÁ SER DIVULGADA NI MENCIONADA A NINGÚN TERCERO SINO POR LA COMPAÑÍA Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, COMO TAMPOCO SE LA PODRÁ DISTRIBUIR, REPRODUCIR NI UTILIZAR CON OTRO FIN SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE ELLOS. LA OFERTA PÚBLICA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES QUE SE DESCRIBEN EN EL SUPLEMENTO SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LA AUTORIZACIÓN DE OFERTA PÚBLICA OTORGADA POR LA CNV AL PROGRAMA, EN EL MARCO DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 41 DEL TÍTULO II DEL CAPÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV, Y EN CONSECUENCIA EL SUPLEMENTO NO HA SIDO PREVIAMENTE REVISADO NI CONFORMADO POR LA CNV, POR ELLO, LA COMPAÑÍA PRESENTARÁ A LA CNV DENTRO DE LOS CINCO DÍAS HÁBILES DE LA FECHA FIJADA PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, LA DOCUMENTACIÓN DEFINITIVA RELATIVA A LAS MISMAS.