

01

NUEVA OBLIGACIÓN NEGOCIABLE CLASE 6

EMISOR: PLAZA LOGÍSTICA S.R.L. · CLASE 6 · USD (MEP)

EMISIÓN BAJO EL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE EMISOR FRECUENTE (REGISTRO N° 18), POR HASTA USD 10 MM AMPLIABLE A USD 15 MM colocada por un consorcio de diez agentes liderado por Santander, Galicia, BST, Patagonia, Balanz, Allaria, SBS, Facimex, PPI y Adcap



Fundamentos crediticios 2026

- Principal desarrolladora y proveedora de **parques logísticos multicliente Triple A** en Argentina desde 2009, con más de **577.298 m2 alquilables distribuidos en 8 parques** estratégicamente ubicados en el AMBA.
- Cartera diversificada de **19 clientes multinacionales** (DHL, Mercado Libre, SC Johnson, Kimberly-Clark, Natura, Bridgestone, Bosch, entre otros), con **contratos de 8,8 años de antigüedad promedio y 4,0 años de vida media remanente**.
- EBITDA anualizado de **USD 43,2 MM** y NRI anualizado de **USD 53,5 MM** a 2Q26, sobre una valuación de propiedades de inversión de **USD 530 MM**.
- Estructura de capital conservadora: **LTV de 30,4%** y apalancamiento de **2,7x deuda neta/EBITDA**, con calificación de riesgo **AA/A1+**.
- Track record de financiamiento diversificado: más de **USD 470 MM** obtenidos a lo largo de su historia, incluyendo financiamiento de organismos internacionales de desarrollo como **IDB Invest y DFC**, combinando instrumentos **UVA, TAMAR, Hard USD y USDL**.
- Principales socios indirectos de la compañía: **Blue Water Worldwide y PointState Capital**.

Operación 2026



577.298 M2
ALQUILABLES



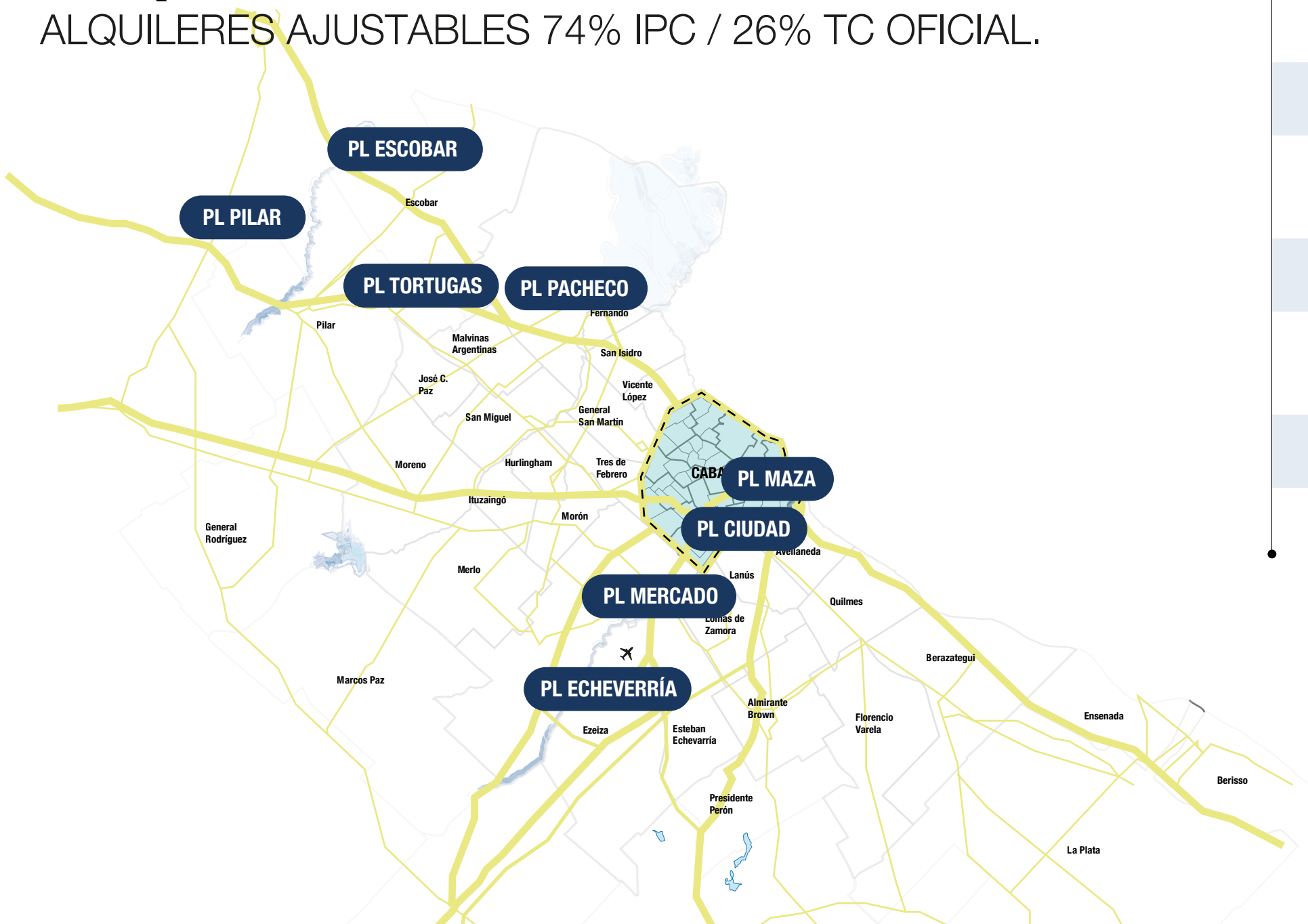
65.823 M2
LANDBANK



101.250 M2
EN DESARROLLO

Parques en AMBA

ALQUILERES AJUSTABLES 74% IPC / 26% TC OFICIAL.



Indicadores financieros clave 2Q26

INDICADOR	2Q26
EBITDA anualizado (US\$M)	43,2
NRI anualizado (US\$M)	53,5
Deuda financiera bruta (US\$M)	161,2
Deuda financiera neta (US\$M)	118,7
Deuda neta/EBITDA	2,7x
LTV	30,4%
Vida promedio de la deuda	2,5 años
Calificación de riesgo	AA/A1+

02

CONDICIONES DE EMISIÓN · ON CLASE 6

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN



EMISIÓN EN DÓLARES (MEP), BAJO EL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE EMISOR FRECUENTE
(Registro N° 18 otorgado por Disposición DI-2025-87-APN-GE#CNV), ley aplicable República Argentina.

Fecha de Licitación | Jueves 15 de octubre

Fecha de emisión y liquidación | Lunes 19 de octubre (t+2)

COMPOSICIÓN DE LA DEUDA
(outstanding - 2Q26)



TRACK RECORD
DE FINANCIAMIENTO

- Más de **USD 420 MM** obtenidos a lo largo de su historia, incluyendo **+USD 100 MM del BID**.
- Composición por moneda/tipo: **12% UVA, 73% Hard-USD, 3% TAMAR, 12% USD-L**

TÉRMINOS Y CONDICIONES
CLASE 6

EMISORA	Plaza Logística S.R.L.
PROGRAMA	Régimen Simplificado de Emisor Frecuente
CALIFICACIÓN	AA.ar (Estable) / Moody's Local Argentina
MONEDA DE DENOMINACIÓN	USD (MEP)
MONEDA DE PAGO	USD
VALOR NOMINAL	USD 10 MM ampliable a USD 15 MM
VENCIMIENTO	48 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación
AMORTIZACIÓN	100% bullet
TASA/MARGEN	A licitar
PERIODICIDAD PAGO DE INTERESES	Trimestral, a partir del noveno mes desde la Fecha de Emisión y Liquidación
USO DE FONDOS	Según Art. 36, inc. 2, de la LON de la CNV (75% infraestructura)
LEY APLICABLE	República Argentina
PERÍODO DE DIFUSIÓN	Martes 13 de octubre

COLOCADORES
ON CLASE 6



ASESORES LEGALES
ON CLASE 6

