

## PROSPECTO ACTUALIZADO



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

(Sociedad de Responsabilidad Limitada constituida conforme a las leyes de la República Argentina)

**Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables (simples, garantizadas o no, subordinadas o no) por un valor nominal de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida)**

En el marco del programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (el “Programa”), PLAZA LOGÍSTICA Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora” o “Plaza Logística”), CUIT 30-65594238-2, una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, podrá emitir obligaciones negociables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables (junto con sus modificatorias, la “Ley de Obligaciones Negociables”) (las “Obligaciones Negociables”), simples, en una o más clases (cada una de ellas una “Clase” y en conjunto las “Clases”) y, en una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y en conjunto las “Series”) por un monto máximo de US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida, en cualquier momento en circulación. La creación del Programa ha sido aprobada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia y de la Reunión de sus Socios del 31 de agosto de 2017.

El presente prospecto actualizado (el “Prospecto”) es una actualización de los términos del prospecto del Programa de fecha 6 de diciembre de 2017, que fuera aprobado por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) N° 19123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Dicha actualización ha sido resuelta y autorizada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia del 12 de agosto de 2019.

La Emisora podrá aumentar el importe del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias.

**La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° 19123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente Prospecto. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes.**

El plazo de vigencia del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables con posibilidad de re-emitir las Clases y Series que se amorticen hasta el valor total máximo en circulación permitido, será de cinco años, a contar a partir de la fecha de la resolución de la CNV que autorizó la oferta pública del mismo. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda, unidad y el monto de la emisión (dentro del monto máximo del Programa); la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción aplicable y el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) del Prospecto correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará

las pautas generales establecidas en el Programa respecto de tal Clase o Serie, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables descriptos en este Prospecto bajo el título “*De la Oferta, Listado y Negociación*”, siempre que no contradigan las disposiciones del Programa ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables vigentes para cada emisión que disponga la Gerencia de la Sociedad; a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés; con capital o intereses pagaderos en una o más monedas, calculados según índices o fórmulas o unidades de medida, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente. En caso de que la moneda de emisión no sea Dólares Estadounidenses, el tipo de cambio a los fines de determinar el monto máximo de emisión será el tipo de cambio vendedor (divisas) informado por el Banco de la Nación Argentina en cada oportunidad.

Salvo que se especifique lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones quirografarias presentes y futuras y no subordinadas de la Sociedad, salvo las obligaciones con tratamiento preferencial según la ley aplicable.

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores del país autorizados por la CNV o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable que podrá ser la local o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a las mismas.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se regirán por la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas y colocadas en un todo de conformidad con dicha ley, la Ley de Mercado de Capitales, el texto ordenado de normas de la CNV aprobado por la Resolución General de la CNV N° 622/2013 junto con sus normas complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”), sus modificaciones y reglamentaciones, la Ley General de Sociedades N°19.550, junto con sus modificatorias y complementarias, y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento establecidos en las mismas.

El Programa no ha sido ni será registrado bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (la “Ley de Títulos Valores Estadounidense”) ni bajo ninguna ley de títulos valores vigente en cualquier estado de los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

**El Programa no cuenta con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Las calificaciones de riesgo no constituirán -ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase o Serie bajo el Programa.**

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y las necesidades de capital de la misma, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. En consecuencia, deberá leerse cuidadosamente este Prospecto y los respectivos Suplementos de Precio, con especial atención a la sección “*Factores de Riesgo*” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Precio de cualquier clase de obligaciones negociables podrá describir otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados.

El contenido del presente Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes, no suple el propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir

su inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

La Gerencia de la Sociedad manifiesta con carácter de declaración jurada, que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que poseen como mínimo el 20% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Copias del Prospecto y de los estados financieros que en el mismo se refieren, podrán ser solicitados en la sede social de la Emisora sita en Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1006AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, [ir@plazalogistica.com.ar](mailto:ir@plazalogistica.com.ar), los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas), y podrán ser consultados en la página web de la CNV ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)), sección “Información Financiera”, en la página web institucional de la Emisora ([www.plazalogistica.com.ar](http://www.plazalogistica.com.ar)), sección “Inversores”, y en los sitios web de los mercados en los que eventualmente listen o se negocien las Obligaciones Negociables.

La fecha de este Prospecto Actualizado es 15 de octubre de 2019

## ÍNDICE

CAPÍTULO I -	AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE .....	5
CAPÍTULO II -	MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS .....	10
CAPÍTULO III -	INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA.....	12
CAPÍTULO IV -	FACTORES DE RIESGO .....	34
CAPÍTULO V -	POLÍTICAS DE LA EMISORA .....	62
CAPÍTULO VI -	INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES .....	66
CAPÍTULO VII -	ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS .....	73
CAPÍTULO VIII -	ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA .....	76
CAPÍTULO IX -	ANTECEDENTES FINANCIEROS.....	84
CAPÍTULO X -	DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA .....	105
CAPÍTULO XI -	DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN .....	115
CAPÍTULO XII -	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	124

## CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de Precio correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes).

### 1. General

Ni la entrega del presente en cualquier momento, ni la venta que se efectúe de conformidad con él, implicará la inexistencia de cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto o que la información contenida en el Prospecto mantendrá su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Compañía se exime de toda obligación o compromiso de actualizar en forma pública o revisar cualquier manifestación sobre hechos futuros contenida en este Prospecto con posterioridad a la fecha del presente Prospecto, ya sea como resultado de información nueva, acontecimientos futuros o de otro modo. Los resultados de eventos o circunstancias futuras podrían ser sustancialmente diferentes de los resultados históricos o previstos, con excepción de las actualizaciones que deba realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones vigentes de la CNV sobre la materia y, por lo tanto, no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final.

Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran. Por consiguiente, aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro, debe ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver *“Manifestaciones referentes a hechos futuros”*.

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están sujetos en su totalidad a la consulta de los documentos completos correspondientes.

La Sociedad no ha autorizado el uso de este Prospecto para ningún otro fin distinto de que los potenciales inversores evalúen adquirir las Obligaciones Negociables. Este Prospecto es personal para cada potencial inversor y no constituye una oferta a persona alguna o al público en general de suscribir o adquirir de cualquier forma las Obligaciones Negociables. Este Prospecto no podrá ser copiado o reproducido en forma total o parcial. Podrá ser distribuido y sus contenidos divulgados sólo a los potenciales inversores a los que se les entrega. No estará autorizado el receptor a realizar ninguna distribución de este Prospecto a ninguna otra persona distinta de las personas contratadas para que lo asesoren, y queda prohibida cualquier divulgación de alguno de los contenidos de este Prospecto sin el previo consentimiento de la Compañía. Mediante la aceptación de la entrega de este Prospecto, el receptor acepta lo expuesto más arriba.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía –expresa o tácita- a ninguna persona a quien se efectúe una oferta, o, a quien sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de estos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo. El presente, así como la naturaleza de la inversión en las Obligaciones Negociables, deberán ser revisados por cada inversor potencial junto con sus asesores en materia de inversiones, impuestos u otros, sus contadores y asesores legales.

La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona para dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto y, si se efectuara será a modo de opinión y a mero título personal, por lo cual dicha declaración de información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

La información aquí contenida en relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en general y se brinda solo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información.

No se puede anticipar si se desarrollará o no mercado para las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni se otorga ninguna garantía acerca de la posibilidad de su existencia.

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene al día de la fecha, información veraz e incluye toda la información relativa a Plaza Logística y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una y otro, no existiendo información adicional que pueda modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

En tal sentido se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que: *“Los emisores de valores negociables con oferta pública, junto con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización -estos últimos en materia de su competencia- y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables con oferta pública, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV”* y *“Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión”*, respectivamente.

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que *“Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisora son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta ley produzca a los obligacionistas”*.

El inversor deberá (i) cumplir con todas las normas legales o reglamentarias aplicables y vigentes en cualquier jurisdicción relacionadas con la posesión o distribución de este Prospecto y la compra, oferta o venta de las Obligaciones Negociables; y (ii) obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta por su parte de las Obligaciones Negociables requerido bajo las normas legales o reglamentarias aplicables al inversor vigentes en cualquier jurisdicción a la cual el inversor esté sujeto o en la cual realice tales compras, ofertas o ventas, y la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad en relación con ello.

El inversor reconoce que:

- le ha sido otorgada una oportunidad para requerir de la Compañía, y revisar, toda la información que considere necesaria para verificar la exactitud de, o para complementar, la información contenida en este Prospecto;
- no ha confiado en ningún tercero en relación con su investigación sobre la exactitud de la información o su decisión de invertir; y
- ninguna persona ha sido autorizada a dar ninguna información o a realizar ninguna declaración acerca de la Compañía o de las Obligaciones Negociables que no sean compatibles con este Prospecto. En caso de haber recibido cualquier información o declaración de ese tipo, no deberá considerarse como autorizada por la Compañía o los organizadores o los colocadores, en su caso.

## **2. Forma de presentación de la información contable**

### **a. Información contable**

Este Prospecto contiene los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, y los Estados Financieros intermedios al 30 de junio de 2019 y 2018. Las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido re-expresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la Norma Internacional de Contabilidad (**“NIC”**), específicamente la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran re-expresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019. La información que se presenta por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, surge de los Estados Financieros al 30 de junio de 2019, la cual ha sido re-expresada a dicha fecha siguiendo los lineamientos de la NIC 29.

Los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., miembro de Ernst & Young Global Limited, auditor externo de la Compañía.

Estos Estados Financieros se encuentran publicados y pueden ser consultados en el sitio web de la CNV, <http://www.cnv.gov.ar>, en la sección “Información Financiera” del perfil de la Compañía, bajo los siguientes números de identificación:

- EECC al 31/12/2018: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018”, ID 4-2443984-D, publicado con fecha 7 de marzo de 2019.
- EECC al 31/12/2017: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017”, ID 4-561129-D, publicado con fecha 12 de marzo de 2018.
- EECC al 31/12/2016, 31/12/2015 y 31/12/2014: “Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014”, ID 4-542671-D, publicado con fecha 6 de diciembre de 2017.

La Compañía prepara sus Estados Financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la *International Accounting Standards Board* (“IASB”), tal como fueran aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), con sus modificaciones y de acuerdo con las Normas de la CNV.

#### **b. Información sobre moneda**

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “US\$” y “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “Ps.” y “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros y otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto contiene conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado ni a ningún otro tipo de cambio. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 43,40 por US\$ 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 30 de junio de 2019.

#### **c. Mediciones no previstas por las NIIF**

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión<sup>1</sup>.

El EBITDA no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA en este Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital. El EBITDA no se considera ni debe ser considerado como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

Dado que el EBITDA no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA presentados por otras empresas.

---

<sup>1</sup> Incluye “*Ganancias por Desarrollo*”, esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La Compañía se encuentra desarrollando varios predios que redundarán en obras entregadas entre junio de 2018 y junio de 2019, por lo que se prevé un resultado importante de “*Ganancia por Desarrollo*” adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes, (ii) las ganancias por revalorización de activos derivadas de mejoras en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

#### **d. Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros**

Los Estados Financieros han sido re-expresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (Pesos) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los Estados Financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la re-expresión de los Estados Financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los Estados Financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 22,4% y 16,03% en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente.

#### **e. Información de la industria y el mercado**

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto están basadas en o derivadas de publicaciones independientes de la industria (tales como las de la Cámara Argentina de la Construcción y la Cámara Empresaria de Operadores Logísticos), publicaciones oficiales (tales como las del INDEC), informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield y Colliers International), entre otras fuentes. Algunos datos también están basados en estimaciones de la Compañía, que derivan del análisis de encuestas internas realizadas por la Compañía, así como de fuentes independientes. Si bien la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad.

Asimismo, en muchos casos la Compañía ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto en relación con la industria y su posición en la industria en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Compañía no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Compañía en su industria.

#### **f. Redondeo**

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto y en los Estados Financieros han sido redondeadas para facilitar su presentación. Los porcentajes incluidos en este Prospecto han sido calculados en algunos casos en base a las cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertos porcentajes expresados en este Prospecto podrían diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos empleando las cifras de los Estados Financieros. Por ende, es posible que las cifras que figuran como totales en algunos cuadros no constituyan la suma exacta.

#### **g. Dónde encontrar información adicional**

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro órgano regulatorio, cualquier documento presentado en la CNV u

otro órgano regulatorio y entregado al/los colocador(es) incluyendo información suplementaria al presente o que la Compañía prepare o comunique a los órganos regulatorios en forma periódica en relación con los títulos o con hechos relevantes de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Precio respectivo.

## CAPÍTULO II - MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Todas las declaraciones que no sean informaciones de hechos históricos incluidos en este Prospecto, incluyendo declaraciones sobre nuestra situación patrimonial futura, estrategia comercial y presupuestos están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones que incluyen, entre otras:

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de Argentina, entre ellas la inflación, las fluctuaciones de la moneda, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, o de cualquier otra índole en Argentina, América Latina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales y provinciales, entre ellas las intervenciones del Estado en cualquiera de las esferas de gobierno (nacional, provincial o municipal), reglamentaciones e impuestos que afectan al sector industrial o logístico en Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales;
- fluctuaciones y baja del valor de la deuda pública argentina;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables;
- incremento de la inflación;
- devaluación del Peso argentino;
- la incertidumbre sobre algunas aprobaciones o acciones legales del gobierno, como medidas transitorias;
- la capacidad de la Compañía para competir y conducir sus actividades en el futuro;
- aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- el impacto de las acciones llevadas a cabo por nuestros competidores y otras terceras personas
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios;
- aumentos en las provisiones por incobrabilidad;
- disminución de los depósitos, pérdida de clientes y caída de los ingresos;
- incapacidad de retener cierto personal y la habilidad de contratar nuevo personal clave;
- otros aspectos y factores que se detallan en la sección “*Factores de Riesgo*”.

Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Prospecto se emiten únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

En este Prospecto, el uso de expresiones y frases tales como “considera”, “podrá”, “debería”, “podría”, “apunta a”, “estima”, “intenta”, “prevé”, “proyecta”, “anticipa”, “planea”, “proyección” y “perspectiva” u otras de naturaleza similar no incluidas en la enumeración anterior, tiene como objeto identificar declaraciones sobre hechos futuros.

## CAPÍTULO III - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

### 1. Reseña Histórica

La Compañía fue fundada en el año 1992 (denominada originalmente Plaza Logística Sociedad Anónima), con el objetivo principal de desarrollar activos reales de primera categoría y alto potencial en generación de *cashflow*.

Posteriormente, en el año 2009 fue adquirida por Plaza Logística LLC, entidad perteneciente a un grupo inversor integrado por Blue Water Worldwide LLC y Eduardo Bastitta Harriet. El Predio Pacheco (tal como se define más adelante) fue adquirido en el año 2009, entonces propiedad de O'Connor Capital Partners y otros inversores minoritarios, y se encontraba operativo con tres naves de aproximadamente 43.600 m<sup>2</sup> totalmente alquiladas, y un potencial de expansión de 80.000 m<sup>2</sup> adicionales. Dicha adquisición se realizó por un monto aproximado de US\$ 14,5 millones.

En el año 2010 se obtuvo financiamiento de US\$ 10 millones por parte de *Overseas Private Investment Corporation* (“OPIC”), con los cuales se canceló un préstamo local del Banco Patagonia S.A. de Ps. 18,5 millones, y se financió la construcción de una cuarta nave para la compañía de indumentaria Alpargatas en el Predio Pacheco.

Entre los años 2011 y 2012 se realizó un nuevo aumento de capital, obteniéndose suscripciones (y posteriores integraciones) de US\$ 29,5 millones. Asimismo, se obtuvieron nuevos compromisos de financiamiento por parte de OPIC junto a *Inter-American Investment Corporation* (“IIC”, miembro de *Inter-American Development Bank* (“IADB”). US\$ 10 millones adicionales fueron comprometidos por parte de OPIC (de los cuales solo se desembolsaron US\$ 4 millones, y US\$ 20 millones por parte de IIC (totalmente desembolsados).

Durante el 2011 se realizaron nuevas adquisiciones de tierra: una parcela de 5,8 hectáreas, vecina al Predio Pacheco; una parcela de 29,2 hectáreas, para desarrollar el Predio Pilar; y una parcela de 15,4 hectáreas, para desarrollar el Predio Tortugas.

En el año 2013, se entregó bajo contrato de locación a 10 años a SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C. (“SC Johnson”) la nave de aproximadamente 48.000 m<sup>2</sup> construida en el Predio Pilar. Dicha nave se construyó bajo estrictas normas internacionales de seguridad contra incendios, y es la nave para depósitos de aerosoles más grande de Latinoamérica.

Durante el año 2015, y como consecuencia del contexto cambiario en la República Argentina, se obtuvo un financiamiento local por Ps. 150 millones, dentro del marco de préstamos productivos a tasa subsidiada impulsados por el BCRA. Con dichos fondos se financió parcialmente la construcción de la primera nave en el Predio Tortugas, de ~36.000 m<sup>2</sup>, para ser alquilada por las compañías Natura Cosméticos y Dafiti (dedicada al comercio electrónico de indumentaria, parte del grupo GFG). Dafiti comenzó sus operaciones en el Predio Tortugas en julio de 2015 mientras que Natura Cosméticos ingresó en enero de 2016.

Durante el año 2016 se inició a una nueva fase de expansión con el ingreso como nuevo socio indirecto de la Compañía del grupo PointState Capital. La inversión de PointState Capital se concretó el 17 de junio de 2016 mediante la suscripción de participaciones por aproximadamente un tercio del capital social de Plaza Logística Argentina LLC, socio controlante indirecto de la Compañía por parte de Fort Pitt Ireland, Ltd. (subsidiaria de PointState Capital) por un precio total de suscripción de US\$ 63,7 millones, totalmente integrado a la fecha.

Entre fines del año 2016 y principios del año 2017, se firmaron dos nuevos contratos *built to suit* con importantes compañías multinacionales. Por un lado, se firmó un contrato con Kimberly-Clark para la construcción de 35.000 m<sup>2</sup> en el Predio Pilar y, por otro lado, se firmó un contrato con Bridgestone Argentina para la construcción de 41.000 m<sup>2</sup> en el Predio Echeverría. Ambas naves fueron entregadas y se encuentran operativas.

Durante el año 2016, la Compañía adquirió dos nuevas tierras: 20 hectáreas ubicadas en el Municipio de Tigre (Predio Tigre) (cuyo acuerdo de compra, tal como se describe más adelante, ha sido resuelto por la Compañía con fecha 15 de agosto de 2019), y 20 hectáreas ubicadas en el Partido de Esteban Echeverría (Predio Echeverría). En este último terreno se desarrolló la obra para Bridgestone junto con otros 30.000 m<sup>2</sup> adicionales (mitad de los cuales se encuentran en locación con ABB).

En noviembre de 2017, se obtuvo un financiamiento local en UVAs por hasta el equivalente a US\$ 60 millones a cinco años, con un período de gracia de 15 meses, a una tasa del 7% con un Sindicato de cinco bancos compuesto por Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco Itaú Argentina S.A. y Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

En diciembre de 2017, la Compañía obtuvo la aprobación por parte de la CNV de su primer Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130 millones. Ese mismo mes, emite la primera obligación negociable clase 1 por US\$ 27,1 millones a una tasa del 6,25%, tres años bullet.

En enero de 2018, se firmó un contrato a 10 años con ABB, compañía multinacional líder en tecnologías digitales de electrificación, robótica y movimiento, automatización industrial y redes eléctricas para servicios públicos, industrias, transporte e infraestructura con fuerte presencia en nuestro país.

En febrero de 2018, la Compañía firmó un contrato de concesión con la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (“CMCBA”) en virtud del cual la Compañía adquirió un derecho de concesión sobre una porción de tierra de propiedad de la CMCBA por una superficie total de 87.135 m<sup>2</sup> y por un plazo de 30 años. En mayo de 2019, la Compañía celebró una adenda al referido contrato de concesión en virtud de la cual, entre otras, extendió el plazo de la concesión a 35 años.

Asimismo el contrato de concesión contempló ciertas opciones de la Compañía para incorporar superficies adicionales del inmueble a la concesión por 58.048 m<sup>2</sup> y 66.032 m<sup>2</sup>. En mayo de 2019, Plaza Logística ejerció las referidas opciones a través de la suscripción con la CMCBA de dos contratos de concesión adicionales, incorporando consecuentemente a la concesión las superficies antes indicadas, por un plazo de 35 años.

Adicionalmente, en febrero de 2018, se firmó un contrato a 10 años con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, para la construcción de 38.000 m<sup>2</sup> en el Predio Mercado. Asimismo, en Septiembre de 2018, Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), ejerció la opción mediante la cual se amplía el espacio en alquiler, pasando el mismo de 38.000 m<sup>2</sup> a 73.000 m<sup>2</sup>. A la fecha del presente Prospecto, la primera parte (38.000 m<sup>2</sup>) de dicha nave fue entregada y se encuentra operativa mientras que la expansión, se encuentra actualmente en construcción.

En septiembre de 2018, la Compañía recibió la totalidad de la tierra correspondiente al Predio Ciudad (tal como se define más adelante). En dicho predio se está desarrollando una nave de 43.800 m<sup>2</sup> alquilables en una tierra de 7,4 hectáreas. En enero de 2019, la Compañía firmó un contrato a 3 años con DHL Supply Chain para ocupar 3.000 m<sup>2</sup> en dicho Predio. Adicionalmente, en julio de 2019, se firmó un contrato a 5 años con DHL Global Forwarding para el mismo predio.

En octubre de 2018, la Compañía firmó un contrato a 5 años con el Grupo Mirgor por 6.100 m<sup>2</sup>, los cuales fueron expandidos a 12.050 m<sup>2</sup> en mayo de 2019, para el Predio Tortugas. Dichos locatarios ya tomaron posesión de la nave, mientras que la Compañía se encuentra en la etapa final de la construcción de, principalmente, la parte *On Spec* de la nave.

En noviembre de 2018, la Compañía emitió dos nuevas obligaciones negociables en el marco de su Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130 millones. La Clase 2 en UVAs por un monto equivalente a 2.386.896 UVAs (1 UVA = \$ 28,91) a una tasa de interés del 11%, amortizable en 2 años. Y la Clase 3 por US\$ 18,1 millones a una tasa de interés del 10,25%, con vencimiento en noviembre de 2019. Dichas emisiones fueron calificadas como a1 (arg) y A (arg) respectivamente por Fix SCR (Fitch Ratings).

En mayo de 2019, se firmó un *Commitment Letter* con OPIC con vencimiento en noviembre de 2019, por un nuevo financiamiento a 12 años, de US\$ 45 millones a una tasa de interés equivalente a la tasa de interés de los bonos del Tesoro de los Estados Unidos durante el mismo plazo con más el 3,25% (incluye 2 años de período de gracia).

**Una vez finalizado el plan de expansión vigente, la Compañía contará con aproximadamente 410.000 m<sup>2</sup> alquilables en el Área Metropolitana de Buenos Aires (incluyendo el Predio Ciudad). Dicho plan podría verse potenciado en caso de realizar adquisiciones de parques ya construidos, o con el desarrollo de otras naves en el *Landbank* que la Compañía posee en la actualidad.**

## **2. La Compañía**

La Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 410.000 m<sup>2</sup> de espacio de almacenamiento (entre metros cuadrados construidos y en construcción) lo cual, de acuerdo a estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un *market share* de aproximadamente 23% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Adicionalmente, posee tierras para desarrollar construcciones adicionales de la misma índole por un total de 350.000 m<sup>2</sup>, es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 760.000 m<sup>2</sup> rentables.

La Compañía lleva a cabo sus actividades bajo control del *management* actual desde el año 2009. Nació con el objetivo de aprovechar el desequilibrio identificado entre la demanda y la oferta para las instalaciones de depósito *premium* que existía (y sigue existiendo hoy en día) en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires (población ~16 millones)<sup>2</sup>. La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación y la construcción (y/o la adquisición) de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee seis parques logísticos, con distinto grado de desarrollo, en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; uno ubicado en el partido de Tigre (“Predio Pacheco”), otro ubicado en el partido de Pilar (“Predio Pilar”), otro ubicado en el partido de Escobar (“Predio Tortugas”), otro ubicado en el partido de Esteban Echeverría (“Predio Echeverría”), otro ubicado en tierras de titularidad de la CMCBA (“Predio Mercado”) y el sexto ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“Predio Ciudad”). Con respecto al Predio Tigre, tal como se indica en el “*Capítulo VIII – Activos Fijos y Sucursales de la Emisora*” del presente Prospecto, con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía comunicó a los Vendedores la resolución del Acuerdo de Compra-venta por el cual había adquirido dicho predio. La Compañía se dedica a la compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

La Compañía recientemente entregó las naves de Meli Log S.R.L. (Mercado Libre) en el Predio Mercado, y la nave del Grupo Mirgor en el Predio Tortugas. Adicionalmente, a la fecha del presente Prospecto se encuentra desarrollando aproximadamente 109.000 m<sup>2</sup> adicionales de naves, a saber: 35.000 m<sup>2</sup> de la expansión de Meli Log S.R.L. (Mercado Libre) en el Predio Mercado; 30.000 m<sup>2</sup> que representa el remanente de una nave de 42.000 m<sup>2</sup> en el Predio Tortugas y una nave de 43.800 m<sup>2</sup> en el Predio Ciudad (parte de la cual ya se encuentra parcialmente en locación a DHL Supply Chain y DHL Global Forwarding).

El respeto por el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Gestión de Calidad), ISO 14001 (Gestión Ambiental), OHSAS 18001 (Seguridad y Salud Laboral), LEED<sup>4</sup> Gold (Predio Tortugas) y EDGE. Además, la Compañía ha contratado a una firma de consultoría para certificar semestralmente que sus instalaciones contra incendio se encuentran en buenas condiciones y en cumplimiento de las regulaciones de la NFPA (National Fire Protection Association)<sup>5</sup>.

### 3. Mercado de centros logísticos y depósitos

Según el informe “Marketbeat Industrial S2 2018” confeccionado por *Cushman & Wakefield* el mercado de espacios logísticos continuó creciendo en el transcurso del segundo semestre de 2018. A pesar del complejo contexto económico, la construcción de nuevos centros Premium continuó activa y se finalizaron proyectos iniciados en 2017, que alcanzaron los 107.000 m<sup>2</sup>, cifra que supuso un incremento del 6% respecto del primer semestre de 2018.

En base al mismo informe, se observa que durante el segundo semestre de 2018 los grandes desarrolladores comenzaron a realizar inversiones para aumentar su participación en el mercado fuera de la modalidad “*built to suit*”, y algunos incluso diversificaron su presencia geográfica fuera del Triángulo San Eduardo, caracterizado por el buen desempeño de los centros logísticos allí ubicados. Un año más tarde esa apuesta se refleja no solo en el crecimiento del inventario, sino también en el índice de vacancia ya que el débil contexto económico prevaleciente en 2018 y 2019, derivó en una moderación de la demanda que no acompañó la absorción de la nueva superficie entrada al mercado.

El informe sostiene que como resultado, la vacancia se elevó al 10,8%, cifra que supone 2,4 puntos porcentuales más que en el primer semestre de 2018, y un crecimiento de la superficie disponible del 36,9%.

Por submercados, la vacancia aumentó significativamente en zona Sur (+5,6 puntos porcentuales), como resultado de la entrada de 66.500 m<sup>2</sup> nuevos y sin ocupar, concentrados en un 63,5% en Sarandí, mientras que el resto se distribuye entre las zonas de Ezeiza y Spegazzini.

---

<sup>2</sup> Buenos Aires ocupa el puesto #11 y #12 de ciudades en el mundo en términos de población y PBI de acuerdo con el Global Cities Index 2010 publicado por Foreign Policy, A.T. Kearney y el Consejo de Chicago sobre Asuntos Globales.

<sup>3</sup> Único parque logístico multicliente Triple A dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en proceso de obtención de la concesión de la tierra.

<sup>4</sup> Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council.

<sup>5</sup> Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Compañía mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

De acuerdo con el informe, la zona Sur-Oeste comienza a desarrollarse con fuerza. En el segundo semestre de 2018 el inventario contabilizó un crecimiento del 13,2%. La disponibilidad de tierra en parques industriales, los servicios y beneficios fiscales que ofrecen son factores que impulsan el desarrollo de depósitos clase A dentro de estos predios. Concretamente, se observa que el Polo Industrial Ezeiza y el Parque Industrial Spegazzini traccionan inversores de menor tamaño, que eligen desarrollar proyectos dentro de parques en crecimiento, en lugar de establecerse en predios aislados.

El informe destaca que el Triángulo San Eduardo continúa en expansión. En el segundo semestre de 2018 muestra un crecimiento del 4,4% en su inventario, que corresponde exclusivamente a tierra en cartera de grandes operadores del sector.

Con base en el mismo estudio de mercado, respecto del precio de renta, la debilidad de la actividad económica actual sumada al deterioro de la moneda local frente al dólar, se tradujo en un retroceso de los precios de alquiler medidos en Dólares. Al cierre del segundo semestre de 2018, el precio de renta continuaba a la baja y mostraba un retroceso del 9% respecto del mismo período del año anterior, situándose en 6,6 US\$/m<sup>2</sup>/mes.

Según el informe “*Reporte de Mercado de Industrias, Segundo Semestre 2018*” elaborado por *Colliers*, al cierre del año 2018 el inventario de centros logísticos del mercado de Buenos Aires alcanzó 1.664.648 m<sup>2</sup>, como resultado de un incremento de 22.664 m<sup>2</sup> debido principalmente a la entrega de metros cuadrados ubicados en la zona sur del Gran Buenos Aires.

Por otro lado, la tasa de vacancia fue del 10,11% y representó una disponibilidad de 168.287 m<sup>2</sup> de superficie ofrecida. Tal porcentaje muestra un aumento en relación con el semestre anterior en el cual dicha tasa se ubicó en 6,85%.

El precio promedio ponderado, surgido de los diferentes valores de Centros Logísticos Premium hasta aquellos de clase A, arroja un valor de 7,22 US\$/m<sup>2</sup>/mes.

Adicionalmente, la firma especializada *Newmark Grubb Bacre*, en su reporte del sector “*Buenos Aires, 1Q19 Mercado Industrial*”, indica que el Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,3 millones de m<sup>2</sup> totales relevados de depósitos Clase A y más de 11.792 hectáreas de parques industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

Según el reporte, tanto el stock de depósitos Clase A como la vacancia han sufrido modificaciones respecto al trimestre anterior verificándose simultáneamente un aumento del stock y un aumento de la vacancia, que se consolidó en 10,3% para el 1° trimestre 2019.

En base al mismo reporte, el inventario de depósitos *Premium* continúa aumentando mientras que la brecha entre metros cuadrados construidos en cada submercado permanece estable. Así, el Corredor Norte (a lo largo de la Autopista Panamericana) continúa siendo el submercado protagonista, representando aproximadamente el 65% del stock total. Los principales Centros Logísticos y Parques Industriales se han desarrollado en esta área. En contraposición, el Corredor Sur aún mantiene una gran cantidad de sectores industriales, con importantes ventajas debido a su cercanía con el puerto de Buenos Aires, pero en muchos casos con infraestructura de servicios vieja u obsoleta. Y la Zona Oeste es la menos consolidada, aún con un índice de vacancia elevado, pero con gran potencialidad de desarrollo futuro.

#### **4. Fusión y Consolidación**

Con fecha 15 de septiembre de 2017, los socios de Plaza Logística S.R.L., Plaza Logística Tortugas S.R.L. y PL Tigre S.R.L. aprobaron el Compromiso Previo de Fusión por absorción, en el cual Plaza Logística S.R.L. actúa como sociedad absorbente y el resto como sociedades absorbidas que finalmente fueron disueltas sin liquidarse en los términos del artículo 82 de la Ley N° 19.550. Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de las mencionadas sociedades firmaron el Acuerdo Definitivo de Fusión. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización empresarial tendiente a consolidar en Plaza Logística S.R.L. las inversiones y participaciones accionarias de las sociedades absorbidas permitiendo el incremento de la capacidad patrimonial para desarrollar nuevos proyectos e inversiones y unificar la estructura societaria, contable y administrativa de las sociedades participantes, con el propósito de lograr una mayor eficiencia en la asignación de recursos ya existentes y mejorar la economía en términos de costos y procesos. La fecha efectiva de fusión fue el 1 de enero de 2018 y fue aprobada e inscripta en la IGJ el 5 de marzo de 2018.

#### **5. Préstamo Sindicado, Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos**

El 9 de noviembre de 2017, Plaza Logística suscribió un contrato de préstamo sindicado con Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco Itaú Argentina S.A. y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. En virtud del Préstamo Sindicado, los bancos prestamistas se

comprometieron a prestar a Plaza Logística y a PL Tortugas (entidad posteriormente absorbida por la Sociedad) un monto denominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) equivalente al menor entre US\$ 60 millones o Ps. 1.113 millones, los cuales a la fecha del presente Prospecto fueron totalmente desembolsados.

Como garantía del Préstamo Sindicado, se establecieron las siguientes: (i) obligación de la Compañía de mantener una reserva de fondos equivalente al monto de las obligaciones de capital e interés que sean exigibles en plazo más cercano, hasta tanto se completen ciertas obras previstas en inmuebles de la Compañía a las que se destinaron los fondos provenientes del Préstamo Sindicado; (ii) garantía hipotecaria sobre ciertos predios de titularidad de la Compañía, tal como dichas hipotecas se detallan en el *Capítulo VIII - Activos Fijos y Sucursales de la Emisora*; (iii) cesión en garantía de flujos provenientes del pago del alquiler de ciertos clientes de la Compañía; y (iv) prenda sobre el 100% de las cuotas de la Compañía.

El 9 de noviembre de 2017, la Compañía canceló voluntariamente toda la deuda financiera pendiente al 30 de septiembre de 2017, con los fondos provenientes del Préstamo Sindicado, por lo que los endeudamientos con OPIC y el IADB referidos en el “*Capítulo III – Información sobre la Emisora*” acápite 1) “*Reseña Histórica*” se encuentran cancelados en su totalidad.

En diciembre de 2017, la Compañía fue aceptada en el Régimen de Oferta Pública de la CNV. Ese mismo mes, la Compañía emitió su primera Obligación Negociable Clase 1 y en noviembre de 2018, la Compañía emitió dos nuevas obligaciones negociables en el marco de su Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables. Para más información ver “*Capítulo III – Información sobre la Emisora*” acápite 1) “*Reseña Histórica*”.

En Mayo de 2019, se firmó un *Commitment Letter* con OPIC por un nuevo financiamiento de US\$ 45 millones a una tasa del ~6,25% a 12 años (incluye 2 años de período de gracia).

## **6. Descripción de nuestros negocios - Fortalezas competitivas de la Compañía**

Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

### *a. Atractiva cartera de clientes*

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea, como es el caso de Alpargatas, Bridgestone Argentina, DHL, Dafiti, Kimberly-Clark, Natura Cosméticos, SC Johnson, Tasa Logística, ABB y Mercado Libre. La Compañía considera que su atractiva cartera de clientes le brinda significativa estabilidad a sus actividades comerciales, reduciendo el riesgo de morosidad en los contratos de locación. Asimismo, ello genera mayor robustez al tiempo de utilizarlos como garantía ante eventuales cesiones de contratos al momento de obtener líneas de financiamiento.

### *b. Reputación y marca sólida*

La Compañía ha logrado desde sus inicios posicionar la marca como sinónimo de calidad, profesionalismo y transparencia en la industria en la cual se desenvuelve. Esto se vio potenciado como consecuencia de los compromisos asumidos con los organismos multilaterales de crédito (anticorrupción e impacto ambiental, entre otros) y con sus socios indirectos quienes hacen especial énfasis en temas relacionados a anticorrupción y prevención del lavado de activos (FCPA, AML). Asimismo, la Compañía cuenta con un departamento interno de Responsabilidad Social Empresaria (“**RSE**”), el cual desarrolla actividades en contacto constante con las zonas donde opera, a los efectos de mejorar el entorno para todos los involucrados. Además, la Compañía ha desarrollado en conjunto con la Asociación Argentina de Logística Empresaria (ARLOG) un centro de capacitación de operarios logísticos, con el respaldo del Banco Interamericano de Desarrollo, con el objetivo de mejorar el impacto en la sociedad y la industria. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de nuestros clientes sean compañías multinacionales, y dado que las mismas cuentan con elevados estándares con relación a los proveedores con quienes trabajan, potencia aún más la visión y misión que ha adoptado la Compañía. Finalmente, como se mencionara previamente, el compromiso con el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía y está presente en cada uno de los desarrollos de la Compañía.

### *c. Involucramiento integral en el modelo de negocio*

La Compañía, si bien como parte de su modelo de negocios terceriza gran parte de las actividades relacionadas a la construcción de las naves propiamente dichas, participa en todas las etapas del desarrollo de los proyectos. En este sentido, identifica las mejores tierras para desarrollar los parques, se involucra en el armado del proyecto, supervisa en todo momento el trabajo realizado por los contratistas y se encarga de la obtención de financiamiento, entre otras actividades.

### *d. Equipo gerencial experimentado*

La Compañía está liderada por un equipo altamente experimentado en las diferentes áreas claves en las cuales focaliza su modelo de negocios (negocio, ingeniería, finanzas, operaciones). La experiencia de dicho equipo se encuentra potenciada por el espíritu emprendedor de quienes lo integran.

## **7. Estrategia comercial de la Compañía**

La estrategia comercial de la Compañía se basa principalmente en los siguientes pilares:

### *a. Modelo de parque multi-cliente – calidad Triple A*

El modelo de negocios de la Compañía consiste en el desarrollo de parques multi-cliente, los cuales presentan beneficios en todos los aspectos. El hecho de construir a gran escala (en oposición a naves uni-cliente aisladas) permite un ahorro significativo en los costos de construcción como consecuencia del hecho de compartir gran parte de la infraestructura común (playas de maniobra, accesos y comedores, entre otros). A su vez, esto permite ahorros significativos para los locatarios, ya que, como consecuencia de la centralización de los servicios (seguridad y mantenimiento, entre otros), se generan ahorros de entre el 15% al 20% en el costo total de alquiler y expensas (comparado con el modelo de nave uni-cliente de menor escala).

La totalidad de los parques que posee la Compañía, y también aquellos parques que en la actualidad se encuentran en desarrollo, son Triple A: la altura de los techos es de más de 12 metros (a excepción de las naves de aerosoles en virtud de los requerimientos de NFPA), minimización de la cantidad de columnas interiores, *dock levelers*, amplias áreas de maniobra y estacionamiento, sistemas de control contra incendio bajo los estándares de NFPA, nivelación de pisos internos con tecnología láser, entre otros.

### *b. Fuentes diversificadas de creación de valor*

La Compañía crea valor de tres maneras, principalmente: (i) flujo generado por los ingresos de los alquileres propiamente dichos de los aproximadamente 280.000 m<sup>2</sup> rentados en la actualidad; (ii) valor generado al momento de finalizar cada una de nuestras obras, como consecuencia de la diferencia entre el valor de mercado de una nave terminada y el costo incurrido en construcción. Dicha relación se ha ubicado en un rango del 1,2x a 1,4x sobre la inversión realizada; y (iii) apreciación de los activos a largo plazo.

### *c. Continuando con el desarrollo de su reputación y marca sólida*

La Compañía se propone continuar desarrollando y fortaleciendo el crecimiento de su reputación y de su marca “Plaza Logística” en el mercado.

### *d. Excelentes ubicaciones en términos logísticos*

Los Predios de la Compañía se encuentran estratégicamente ubicados en el corredor norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (el Predio Pacheco, el Predio Pilar y el Predio Tortugas), en el corredor sur del Gran Buenos Aires (el Predio Echeverría, el Predio Mercado), y dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Soldati, (Predio Ciudad, actualmente en proceso de aceptación de la concesión de la tierra).

Todas estas ubicaciones poseen los mejores accesos y cercanía con las principales autopistas (p.ej. autopista Panamericana). A su vez, todos nuestros parques se encuentran ubicados en zonas con gran desarrollo de transporte público y zonificación urbana (facilita el acceso del personal que trabaja en los parques).

Las ubicaciones de los parques logísticos son un recurso clave al momento de negociar los contratos con los locatarios de la Compañía a la vez que protegen el nivel de ocupación puesto que en momentos de retracción económica, son las peores ubicaciones las primeras en sentir el efecto adverso y ver incrementada su vacancia.

### *e. Continuando con la identificación y compra de lotes adecuados para el desarrollo de nuestros parques multi-cliente*

La Compañía se encuentra constantemente en la búsqueda de nuevos terrenos para el desarrollo de sus parques y entiende que esos terrenos son aquellos ubicados en las mejores zonas del área Metropolitana, idealmente en el acceso norte, de un tamaño aproximado de entre 15 y 25 hectáreas (consistente con el modelo de parques multi-cliente), y en las mejores condiciones geotécnicas posibles. Como suele suceder en las principales áreas metropolitanas, no solo en Argentina, sino también a nivel mundial, este tipo de terrenos tiende a ser cada vez más escaso. Es por ello que la Compañía dedica grandes esfuerzos a identificar posibles nuevos predios aptos para el desarrollo de nuevos parques logísticos para eventualmente adquirirlos.

Parte de nuestra estrategia de negocios se basa en dicha escasez: la Compañía no desarrolla la totalidad del potencial de metros cuadrados en cada parque, sino que la construcción se realiza por etapas. De esta forma, se pueden ir reservando / adquiriendo, o negociando adquisiciones de las diferentes tierras que se van identificando. Esta estrategia, a su vez, permite reservar espacio en nuestros predios actuales para el crecimiento futuro de nuestros locatarios.

## 8. Etapas en el desarrollo del negocio

La Compañía participa en la totalidad de las etapas de desarrollo del negocio (análisis de mercado, decisiones de inversión, financiación, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización), ya sea directamente o mediante la tercerización supervisada de ciertas etapas y actividades. La Compañía entiende que de esta manera se gana en eficiencia, ya que posee una estructura fija y una estructura variable (mediante la contratación de empresas constructoras de primer nivel, reconocidos estudios de arquitectos, estudios de abogados, entre otros) que puede aumentar o disminuir dependiendo de la etapa de desarrollo en que se encuentre. A continuación, se detallan los principales aspectos involucrados en cada etapa.

### a. Análisis de mercado y decisiones de inversión

La Compañía se enfoca fuertemente en el análisis de mercado, considerándolo fundamental para el éxito y la rentabilidad de sus desarrollos. Como se mencionó previamente, una de las claves del negocio es la identificación de las tierras óptimas para el desarrollo de los parques logísticos.

Las negociaciones relacionadas a la adquisición de tierras pueden demorar varios meses, ya sea por la magnitud de estas o por tratarse muchas veces de tierras pertenecientes a grupos familiares, entre otros. La evaluación de las tierras incluye aspectos impositivos, legales y geotécnicos. Asimismo, en función del potencial constructivo de la tierra en negociación y en base a los costos de construcción proyectados, se realiza el análisis financiero correspondiente con el fin de evaluar su adquisición.

### b. Financiación

La Compañía financia el desarrollo de sus proyectos mediante su flujo de caja operativa (ingreso de alquileres neto de gastos de operación de sus parques), anticipos de alquiler, deuda (incluyendo financiamiento por parte de los vendedores de tierras —*seller financing*—) y aportes de capital. A su vez, el financiamiento puede provenir tanto de fuentes internacionales como locales.

La Compañía realiza análisis exhaustivos con relación a la estructura óptima de financiamiento, la cual puede variar en función al tipo de proyecto que se esté analizando, o al contexto macroeconómico que atraviesa el país, entre otros factores.

La obtención de financiamiento se realiza de manera directa, aunque podrían tercerizarse ciertas tareas a diferentes consultoras externas con el fin de optimizar el proceso.

### c. Diseño

La Compañía desarrolla las naves con equipos multidisciplinarios de expertos que cubren todos los aspectos de diseño. Trabaja con varios estudios de arquitectura externos de primer nivel para diseñar cada uno de sus proyectos. El equipo técnico interno de la Compañía tiene a su cargo el análisis de los costos de construcción y la supervisión de la obra en el terreno, incluyendo la definición y supervisión de todo el proceso licitatorio de los proyectos. El diseño y la planificación de un proyecto generalmente requieren de un plazo de tres meses desde el inicio del proyecto, mientras que el proceso licitatorio propiamente dicho y la asignación de una obra pueden extender el plazo entre uno y dos meses adicionales.

Existen dos formas, principalmente, de iniciar la construcción de una nave: (i) a medida (*build to suit*), cuando la Compañía ya firmó contrato de arrendamiento con un cliente, y (ii) especulativo (*on spec*) cuando la Compañía decide comenzar con la construcción de una nave sin un cliente confirmado aún (en este caso se suele avanzar únicamente con las tareas de preparación de suelos y estructura metálica, mientras que se avanzará con el proyecto de instalaciones —obra remanente— una vez que se cierre contrato con un cliente). El proceso de diseño va a estar afectado según se utilice una u otra de las modalidades antes descritas. Cuando el desarrollo es a medida, la participación del cliente suele tomar un rol importante en la definición final del proyecto (desde ya que mientras más específicos sean los requerimientos del cliente, mayor será el paquete de garantías requeridas en el contrato de locación y mayor será el ingreso por alquiler requerido en la negociación).

Existen varias razones por las cuales la Compañía podría tomar la decisión de comenzar una obra sin tener aún un contrato de locación firmado con un cliente, o lo que se denomina especulativo (*on spec*). Entre ellas podemos destacar las siguientes: (i) escala: los precios obtenidos en las licitaciones se ven reducidos cuanto mayor es la obra contratada, esta escala se observa principalmente en la contratación de la estructura metálica. Es por ello que muchas veces podría resultar eficiente avanzar con movimiento de suelo más estructura metálica en algunas circunstancias; (ii) competencia: en el mercado existen algunos competidores con estrategias de comercialización agresivas que incluyen avanzar en la construcción (con independencia de si tienen contrato de locación para ese espacio). Esta situación podría implicar la conveniencia para Plaza Logística de avanzar con obras donde tiene conversaciones avanzadas con clientes potenciales (y en locaciones

estratégicas) por cuestiones competitivas; (iii) comercialización: visitar una obra con cierto grado de avance (estructura metálica montada) facilita la comercialización, en contraposición a encontrarse solo con el terreno, sin obra iniciada.

d. Construcción

La Compañía selecciona contratistas prestigiosos, confiables y con experiencia, que en el pasado hayan realizado su trabajo en forma diligente y en plazo, y supervisa de cerca su trabajo. Participa activamente en el proceso licitatorio y en la negociación final con el fin de lograr el precio y las condiciones de contratación más competitivas. Finalmente, si bien la dirección de obra se encuentra tercerizada con estudios de arquitectura de primer nivel, la Compañía supervisa todo el proceso de obra y tiene la última palabra en todas las cuestiones críticas que pudieran llegar a surgir. La contratación de obras bajo el esquema “llave en mano” (*turn key*) mitiga uno de los principales riesgos típicos de estos desarrollos que son las demoras y retrasos por responsabilidades cruzadas.

e. Comercialización

La comercialización de los espacios logísticos es liderada por la Compañía. Sin embargo, existe mucha fluidez con los principales agentes inmobiliarios del país, mediante los cuales se pueden iniciar nuevos contactos comerciales para ofrecer espacios disponibles en alquiler.

En el caso de las licitaciones para la construcción de nuevos espacios logísticos, la situación es similar. A estas se puede acceder directamente o mediante las notificaciones de *brokers* que suelen ser contratados para tal fin por las compañías que se encuentran en la búsqueda de una solución para su operación logística.

La Compañía, a su vez, privilegia el aspecto relacional con sus clientes actuales. Tanto los equipos de trabajo ubicados en las oficinas centrales, así como los equipos de *property management* ubicados en los parques, están atentos y canalizan, según corresponda, los pedidos e inquietudes de nuestros locatarios.

## 9. **Contratos de locación**

La Compañía mantiene con sus clientes contratos de locación, de conformidad con los artículos 1.187 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (el “Código Civil y Comercial”).

La Compañía realiza una fuerte inversión de capital para desarrollar las naves, en particular cuando la nave es construida bajo la modalidad *build to suit*. Dado que los contratos de alquiler se regían por la Ley de Locaciones Urbanas, y con el objetivo de mitigar el riesgo asociado a que un locatario pueda rescindir el contrato con poca (o nula) penalidad, se crearon mecanismos de garantías adicionales para intentar asegurar la permanencia a largo plazo de sus clientes (más allá de que la decisión de mudar una operación logística es compleja y onerosa para cualquier compañía). Estos mecanismos pueden incluir el adelanto de cierta cantidad de meses de alquiler o la implementación de garantías al estilo *standby letter of credit*, entre otros.

Sin embargo, con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial el 1 de agosto de 2015, se produjo una modificación en cuanto a la regulación de las locaciones de inmuebles urbanos (calificando los de la Compañía como tales), ya que dicho cuerpo normativo derogó la Ley de Locaciones Urbanas que regía los contratos de locación de la Compañía hasta entonces. Así pues, la normativa aplicable a las locaciones urbanas, en la actualidad, la constituyen los artículos 1.187 a 1.226 del Código Civil y Comercial.

Con relación a los plazos de preaviso que tiene el locatario para resolver anticipadamente los contratos de locación sobre espacios existentes, los contratos de locación de la Compañía suelen exigir un plazo de preaviso de aproximadamente seis (6) meses a la fecha en la que el espacio relevante vaya a quedar efectivamente vacante. Dicho plazo es mayor al que exige la ley para dar derecho al locatario a resolver anticipadamente la locación, desde que la ley de Locaciones Urbanas establecía un plazo de preaviso de 60 días, mientras que el Código Civil y Comercial no establece un plazo de preaviso determinado. Por otro lado, las penalidades que se cobran a los locatarios de espacios ya existentes suelen ser las penalidades por resolución anticipada que dispone el mismo Código Civil y Comercial. Esas penalidades son de un monto equivalente al precio de la locación de un mes y medio si la opción resolutoria ocurre entre el sexto mes y el primer aniversario de la locación, y de un monto equivalente al precio de la locación de un mes si la opción resolutoria ocurre después del primer aniversario del contrato. Hasta el sexto mes no es posible resolver anticipadamente sin causa el contrato de locación por parte del locatario.

Diferente es el caso de los contratos sobre espacios a desarrollar (*build to suit*), donde el principio general es que la resolución anticipada está prohibida, es decir, los locatarios renuncian a su derecho de resolver anticipadamente el contrato. Dado que esa renuncia es de difícil ejecución, ya que el contrato de locación engloba una obligación de hacer que, como tal, no puede ser ejecutada forzosamente por un juez, sino que se

reduce a una indemnización de daños y perjuicios por la violación de dicha obligación, la Compañía también prevé la cuantificación de la multa en caso de que, no obstante la prohibición de resolver anticipadamente, el locatario resuelva el contrato (o cause que la Compañía lo resuelva por motivo del incumplimiento de las obligaciones del locatario). Esas multas por resolución anticipada suelen consistir en un determinado porcentaje (entre el 30 y 50%) del valor presente de todos los cánones pendientes de ser devengados desde la fecha de la resolución hasta la fecha en la que hubiera vencido el plazo de la locación de no haber sido resuelto anticipadamente. Para el cálculo del valor presente de ese flujo futuro se suele usar una tasa de descuento en dólares de entre 6% y 10% anual.

Ahora bien, con relación a la cuantía de la indemnización es importante destacar que las indemnizaciones previstas por la ley por resolución contractual anticipada suelen ser consideradas de orden público por los jueces, motivo por el cual las partes no podrían acordar indemnizaciones superiores a las que dispone la ley. Esta interpretación se sustenta sobre la presunción del locatario como la parte débil en la negociación de un contrato de locación (pese a que ello no se condice necesariamente con contratos entre la Compañía y sus locatarios). Sin embargo, vasta jurisprudencia ha determinado que cuando se trata de locaciones de espacios hechos a medida e involucran grandes inversiones de capital por parte del locador, las normas —incluso las de orden público— podrían ser válidamente dejadas de lado por las partes. Entre los veredictos que avalan la mentada postura pueden encontrarse los siguientes: “BA Mall S.R.L. y Falabella S.A. y otros s/ acción declarativa”; “Segura S.A. Inmobiliaria y Financiera y International Hotel Development S.A. s/ autorización”; “Panamerican Mall S.A. y Walmart Argentina S.R.L. s/ acción declarativa de certeza”; y “CIMA Sociedad Colectiva c. Compañía de Radio Comunicaciones Móviles SA”.

Finalmente, si bien los contratos varían caso por caso, las características principales de todos ellos son las siguientes:

- Tienen los precios de alquiler denominados en Dólares Estadounidenses, o poseen una porción del precio de alquiler ajustable en función de las variaciones del tipo de cambio.
- Los contratos que no están denominados en Dólares Estadounidenses, o aquellas porciones de los contratos que no se ajustan en función a variaciones del tipo de cambio, se ajustan en función a un conjunto de índices que pueden incluir diferentes *proxis* de inflación en Pesos: índice de variación salarial de choferes de camión, índice de variación de costos logísticos (elaborado por CEDOL), evolución del costo de la construcción (índice CAC). En cada contrato se negocia la función polinómica que ponderará cada índice.
- Los ajustes se realizan cada tres, cuatro o seis meses, según el contrato.
- Cláusula de ajuste extraordinario: dependiendo de cada contrato, se define un umbral mínimo de variación de la fórmula polinómica, intraperíodo (es decir, con independencia del mes indicado del ajuste indicado en el párrafo anterior), a partir del cual se aplica un ajuste extraordinario en el precio de alquiler.
- Adicionalmente a los ajustes mencionados más arriba, ambas partes (la Compañía y el locatario) tienen derecho a solicitar una cotización de alquiler a las inmobiliarias de la zona, en caso de que consideren que el precio de alquiler se encuentra desfasado en un determinado porcentaje del precio de alquiler de mercado para inmuebles de similares características.
- Los contratos *build to suit* suelen contemplar acuerdos de reserva de espacio para el crecimiento de la operación (típicamente, los primeros años la reserva será gratuita para el locatario, y luego se volverá onerosa, buscando rentabilizar para el locador la reserva de espacio que le permite al locatario crecer dentro de nuestros parques).
- Los arrendamientos se acuerdan sobre una base *triple net*, es decir que la Compañía suele asumir solo el pago de ciertos costos extraordinarios de la nave alquilada, mientras que los locatarios son responsables del pago del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos.
- Los locatarios deben contratar pólizas de seguro contra incendio y de seguro de responsabilidad civil de terceros.
- Cada locatario es responsable de tramitar la habilitación municipal con relación a la actividad relacionada dentro del espacio alquilado.

## 10. Litigios

A continuación, se detallan los principales procedimientos en los cuales la Compañía es parte. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, creemos que estas acciones legales son parte del giro habitual de nuestras actividades, y en opinión de la Compañía y de sus asesores legales dichos

procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial, financiera o de resultados de la Compañía.

a. “Ortigoza Ramírez Sergio Daniel c/ Plaza Logística S.R.L. y otros s/ despido” (Expte. n° 8.909/15)

El Sr. Sergio Daniel Ortigoza Ramírez inició una demanda por despido sin causa contra la Compañía alegando que existía entre él y Plaza Logística una relación laboral y demandando el pago de la suma de Ps.116.283,15 (Pesos ciento dieciséis mil doscientos ochenta y tres con quince centavos), en concepto de liquidación final por su despido sin causa. En dicha demanda el Sr. Ortigoza Ramírez citó a Cleverman S.R.L. y Tiempo Laboral S.A. como responsables solidarios de las supuestas obligaciones laborales de Plaza Logística en los términos del artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo. Si bien el Sr. Ortigoza Ramírez no era empleado en relación de dependencia de la Compañía, sí prestaba tareas en uno de los inmuebles de propiedad de Plaza Logística por lo que ella podría ser eventualmente considerada responsable solidaria de las obligaciones laborales de Cleverman S.R.L. y Tiempo Laboral S.A., empleadores del Sr. Ortigoza Ramírez y contratistas de Plaza Logística.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia de producción de la prueba y estimamos que un resultado desfavorable para la Compañía es probable. Sin perjuicio de ello, hacemos notar que en la contratación tanto de Cleverman S.R.L. como de Tiempo Laboral S.A., éstas han otorgado a Plaza Logística una indemnidad en virtud de la cual se obligaron a indemnizar y mantener indemne a ésta de cualquier pérdida derivada del reclamo del Sr. Ortigoza Ramírez. Por lo tanto, aún en el caso de que el resultado del pleito sea desfavorable y la Compañía deba hacer frente al reclamo, se podrá a ejecutar la indemnidad para neutralizar cualquier pérdida que se pueda sufrir.

b. “Gorosito Silvana Lorena c/ SPF Logística S.A. y otros s/ despido” (Expte. n° 34.539/14)

La Sra. Silvana Lorena Gorosito inició una demanda por despido sin causa contra SPF Logística S.A., empresa que era locataria de Plaza Logística en el inmueble del que ella es titular en la localidad de Pacheco, Provincia de Buenos Aires. En dicha demanda la Sra. Gorosito citó a la Compañía como supuesto responsable solidario de las obligaciones laborales de SPF en los términos del artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia probatoria. Considerando que Plaza Logística es locadora de SPF y que dicha relación jurídica no se encuentra prevista en el artículo 30 de la Ley de Contrato de Trabajo como una causal de solidaridad laboral, estimamos que las probabilidades de una condena a Plaza en el marco del presente son remotas.

c. “Sueldo, César Baltazar c/ Brújula S.A. y otros s/ Despido” (Expte. n° 50770/17)

El Sr. Cesar Baltazar Sueldo inició una demanda por despido sin causa contra Brújula S.A., empresa que presta servicios de seguridad a la Compañía. En dicha demanda el Sr. Sueldo citó a la Compañía y S.C. Johnson & Son de Argentina S.A. en los términos del artículo 23 de la Ley de Contrato de Trabajo.

Actualmente, la causa se encuentra en instancia probatoria. Sin perjuicio de ellos, hacemos notar que en la contratación de Brújula S.A., ésta ha otorgado a Plaza Logística una indemnidad, en virtud de la cual se obligó a indemnizar y mantener indemne a la Compañía de cualquier pérdida derivada de reclamos laborales. Por lo tanto, aún en el caso de que el resultado del pleito sea desfavorable y la Compañía deba hacer frente al reclamo, se podrá a ejecutar la indemnidad para neutralizar cualquier pérdida que se pueda sufrir.

Asimismo, la Compañía es parte actora en el siguiente procedimiento:

d. “Plaza Logística SRL y Plaza Logística Tortugas S.A. c/ ARBA s/ Repetición- Impuesto de Sellos” (Expte. n°2362-22386/13)

El presente consiste en un reclamo de repetición iniciado por la Compañía y PL Tortugas el 4 de abril de 2013 ante ARBA por la suma de ochocientos veintiocho mil pesos (Ps.828.000) con más sus accesorios, que fueran pagados por la Compañía y PL Tortugas el 2 de agosto de 2012 en concepto del impuesto de sellos aplicable en la Provincia de Buenos Aires al otorgamiento de ciertas hipotecas sobre inmuebles de los cuales la Compañía y PL Tortugas eran a esa fecha titulares.

El reclamo de repetición fue originalmente interpuesto ante ARBA en sede administrativa. ARBA guardó silencio ante el mismo, por lo cual, el 5 de diciembre de 2014, la Compañía y PL Tortugas presentaron un recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires por denegatoria tácita en los términos del artículo 115 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

A la fecha del presente, el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires no se ha expedido respecto de la correspondencia de la demanda de repetición. Sin embargo, la Compañía fue parte de un reclamo de objeto

similar en el que el Tribunal Fiscal de la Provincia de Buenos Aires denegó la repetición demandada por ella. En atención a dicho precedente, estimamos como probable un resultado desfavorable para la Compañía.

## **11. El negocio inmobiliario y su reglamentación**

El siguiente es un resumen de ciertas cuestiones relacionadas a la explotación comercial efectuada por la Sociedad, en el que se incluyen las disposiciones de la ley y las regulaciones argentinas aplicables a Plaza Logística. Este resumen no constituye un análisis completo de todas las leyes y regulaciones aplicables a Plaza Logística o a la industria en la cual se desempeña. Se aconseja a los futuros inversores en las Obligaciones Negociables consultar a sus asesores legales para obtener un análisis más detallado del mismo.

Esta información debe leerse en conjunto con la sección “*Factores de Riesgo*”, incluida en este Prospecto.

### **a) Código Civil y Comercial de la Nación**

El Código Civil y Comercial establece el marco legal general para la adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles en la República Argentina. Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial quedaron derogadas la Ley de Locaciones Urbanas, la Ley de Propiedad Horizontal Nro. 13.512 (la “Ley de Propiedad Horizontal”) y la Ley de Prehorizontalidad Nro. 19.724 (la “Ley de Prehorizontalidad”).

Las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial regulan las locaciones en general, estableciendo ciertas restricciones a los locadores, tales como: la imposición de un plazo de locación mínimo de 2 (dos) años, y plazo máximo de 50 (cincuenta) años para locaciones con fines que no sean de habitación.

La ley argentina prohíbe y declara nulas todas las disposiciones contractuales que establecen el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas. No obstante ello, la legislación permite mecanismos alternativos como, por ejemplo, que las partes se obliguen a negociar periódicamente de buena fe el precio de la locación durante la vigencia del contrato y, de no llegar a un acuerdo, que un tercero defina el precio aplicable para el período siguiente.

El artículo 1.221 del Código Civil y Comercial establece que los locatarios están autorizados a rescindir los contratos de locación luego de los primeros 6 (seis) meses mediante notificación fehaciente al locador. Asimismo, establece penalidades para los locatarios que resuelvan el contrato en forma anticipada, y, por lo tanto, si la resolución tiene lugar dentro del primer año, el locatario deberá pagar al locador el valor equivalente a un mes y medio de alquiler, y si la resolución tiene lugar luego del primer año del contrato, el locatario debe pagar al locador el valor equivalente a un mes de alquiler. En ciertos fallos jurisprudenciales, los tribunales argentinos han resuelto que en ciertos supuestos es válida la previsión contractual por la cual un locatario se obligue a abonar una indemnización más gravosa que la mencionada precedentemente, al tratarse de “*actos jurídicos complejos*” y no simplemente de una locación, como podría ser el caso de un espacio de depósito construido “*a medida*” de un locatario. Sin embargo, no puede garantizarse que no pudiera haber en el futuro casos jurisprudenciales en el sentido contrario.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador iniciar una acción ejecutiva en el caso que el locatario no abone el alquiler. El proceso de acción ejecutiva es más definido y abreviado que los procesos civiles ordinarios debido a que el locatario solo puede presentar defensas específicas, limitadas y ciertas al reclamo del locador.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite también ciertos procedimientos especiales, tales como el desalojo. Si bien los jueces tienen la facultad de ordenar a los locatarios que adeuden 2 (dos) meses o más de alquiler que desalojen la propiedad, habitualmente se abstienen de ejercer dicha facultad, y, en consecuencia, los procedimientos de desalojo pueden durar entre 6 (seis) meses y 2 (dos) años desde la fecha en que se inicia el juicio hasta la efectiva desocupación.

Mientras que la política actual desalienta la regulación por parte del gobierno de los contratos de locación, la Compañía no puede garantizar que el Congreso Nacional no impondrá normas adicionales en el futuro. En el pasado, el Gobierno Argentino promulgó regulaciones que congelaban los precios de los arrendamientos, extendían los plazos de locación y prohibían desalojos por falta de pago o resolución de contratos.

### **b) Ley General de Sociedades**

Todas las compañías que operan en Argentina son reguladas por la Ley General de Sociedades, debiendo encontrarse inscriptas ante el Registro Público de Comercio de Argentina. Por otra parte, toda compañía que

posea acciones o títulos valores emitidos mediante oferta pública se encuentra sujeta a las normas y regulaciones de la CNV.

Debido a que la Compañía posee títulos valores que cotizan en bolsa en Argentina, ella debe observar las normas de divulgación, régimen informativo, gobierno y de otro tipo que son aplicables a dichas compañías en los mercados en los que cotizan, incluyendo las Normas de la CNV.

### **c) Regulación del Mercado de Valores de Argentina:**

En diciembre de 2012, el Gobierno Argentino promulgó la Ley de Mercado de Capitales, que derogó la Ley N° 17.811 promulgada en 1968. La Ley de Mercado de Capitales establece las normas que rigen los mercados de capitales, sus participantes y las normas conforme a las cuales los títulos allí negociados están sujetos a regulación y supervisión por la CNV. En septiembre de 2013, la CNV emitió la Resolución General N° 622/2013, un nuevo conjunto de normas que también implementa y administra los requisitos de la Ley de Mercado de Capitales. El 9 de mayo de 2018, la Cámara de Diputados de la Nación aprobó la Ley N° 27.440 (la "Ley de Financiamiento Productivo"), que crea un nuevo régimen de financiamiento para Micro, Pequeñas y Medianas Empresas ("MiPyMEs") y modifica, entre otras, la Ley de Mercado de Capitales, y la Ley de Obligaciones Negociables, así como ciertas disposiciones fiscales relacionadas, y establece reglamentaciones para instrumentos derivados, todo ello con el objetivo de lograr un marco regulatorio financiero transparente y moderno que contribuya al desarrollo de la economía argentina. El 21 de mayo de 2018, el Gobierno Argentino emitió el Decreto N° 471/2018, que regula ciertos aspectos de la Ley de Mercado de Capitales, modificada por la Ley de Financiamiento Productivo.

La Ley de Mercado de Capitales, conforme se encuentra actualmente vigente, establece, entre otras cosas, los siguientes objetivos y principios clave:

- promover la participación en el mercado de capitales de inversores, asociaciones sindicales, asociaciones y cámaras empresariales, organizaciones profesionales y de todas las instituciones de ahorro público, favoreciendo el mecanismo diseñado para fomentar el ahorro nacional y su canalización hacia el desarrollo productivo;
- fortalecer los mecanismos de protección y prevención de abusos contra los inversores;
- promover el acceso al mercado de capitales para MiPyMES;
- propender la creación de un mercado de capitales federalmente integrado, a través de mecanismos para la interconexión de los sistemas informáticos de los distintos ámbitos de negociación, con los más altos estándares de tecnología;
- fomentar la simplificación de la negociación para los usuarios y así lograr una mayor liquidez y competitividad a fin de obtener las condiciones más favorables al momento de concretar las operaciones;
- reducir el riesgo sistémico en el mercado de capitales de Argentina mediante acciones y resoluciones destinadas a implementar las mejores prácticas internacionales;
- promover la integridad y transparencia del mercado de capitales argentino; y
- promover la inclusión financiera.

La CNV es una entidad autárquica del Gobierno Argentino con competencia sobre todo el territorio argentino, que se rige por las disposiciones de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, entre otras reglamentaciones legales relacionadas. La relación de la CNV con el poder ejecutivo argentino se mantiene a través del Ministerio de Hacienda, quien entiende cualesquiera apelaciones procesales administrativas presentadas contra decisiones realizadas por la CNV, sin perjuicio de cualesquiera otras acciones y recursos legales previstos en la Ley de Mercado de Capitales.

La CNV supervisa y regula los mercados autorizados en los que se negocian los valores negociables, las sociedades autorizadas en el régimen de oferta pública y todos los demás participantes del mercado autorizados a operar en el régimen de oferta pública.

Antes de ofrecer valores negociables al público en Argentina, una emisora debe cumplir ciertos requisitos establecidos por la CNV con respecto a sus activos, antecedentes operativos y administración. Sólo las ofertas de títulos aprobadas por la CNV pueden ser listadas en un mercado de valores nacional. No obstante, la aprobación de la CNV no implica la certificación con respecto a la calidad de los títulos ofrecidos o la solvencia de la emisora de los títulos listados, las cuales deben presentar estados contables trimestrales no auditados y estados contables anuales auditados confeccionados de conformidad con las NIIF, conforme fueran emitidas por el IASB y diversos informes periódicos ante la CNV y el mercado de valores en que sus valores negociables están listados. Asimismo, las emisoras deben informar a la CNV y al mercado de valores pertinente cualquier

hecho relacionado con la emisora y sus socios que pueda afectar sustancialmente el valor de los títulos negociados.

En Argentina, los títulos de deuda negociados en un mercado suelen ser depositados ante un depositario autorizado bajo la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, siendo actualmente Caja de Valores S.A., una sociedad de propiedad de BYMA, el único depositario autorizado por la CNV, quien brinda facilidades de depósito, y una entidad de compensación para la negociación de títulos y agente de transferencia y pago para operaciones con valores negociables.

A continuación sigue un resumen de las principales modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales introducidas por la Ley de Financiamiento Productivo:

- Elimina la facultad de la CNV de designar veedores con poder de veto sobre resoluciones adoptadas por el directorio de una emisora sin una orden judicial.
- Otorga a la CNV la facultad de emitir reglamentaciones para mitigar situaciones de riesgo sistémico, establecer comisiones máximas a ser recibidas por mercados de valores, crear o modificar categorías de agentes, fomentar la simplificación de la negociación de títulos y promover la transparencia e integridad de los mercados de capitales, a la vez que prohíbe a la CNV denegar una solicitud de autorización al régimen de oferta pública de una emisora únicamente basada en el momento, mérito o conveniencia.
- Faculta a la CNV a regular las ofertas privadas de valores negociables.
- Otorga a los tribunales comerciales federales competencia para revisar resoluciones o sanciones emitidas por la CNV.
- Fortalece las garantías de debido proceso a favor de personas o entidades sancionadas por la CNV y aumenta el monto de las multas, entre Ps.100.000 y Ps.100 millones, el cual puede aumentarse hasta cinco veces los beneficios percibidos.
- Devuelve ciertas funciones tales como supervisión, inspección y control de agentes y operaciones a los mercados de valores y las entidades de compensación sin que esto implique la delegación de las facultades de la CNV.
- Permite a la CNV regular y establecer límites de titularidad de mercados autorizados para restringir la concentración de control.
- Pueden ejercerse derechos de suscripción preferente mediante el procedimiento de colocación determinado en un prospecto de oferta pública, en lugar del procedimiento previsto en la Ley General de Sociedades.
- Elimina los derechos de acrecer, a menos que ellos estén previstos expresamente en el estatuto o contrato social de una compañía listada.
- Permite a las entidades extranjeras participar en todas las asambleas de accionistas mediante representantes autorizados.
- Establece parámetros para fijar el precio de oferta de una oferta pública de adquisición obligatoria.
- Permite al oferente fijar libremente el precio de oferta en una oferta pública de adquisición voluntaria.

#### **d) Ley de Defensa de la Competencia**

La Ley de Defensa de la Competencia N° 27.442, promulgada el 15 de mayo de 2018 (la "Ley de Defensa de la Competencia") contempla la prohibición de llevar a cabo determinadas prácticas, a saber: acuerdos entre competidores; concentraciones económicas, los actos o conductas, relacionados con la producción o intercambio de bienes o servicios que tengan por objeto o efecto limitar, restringir, falsear o distorsionar la competencia o el acceso al mercado o que constituyan abuso de una posición dominante en un mercado, de modo que pueda resultar en perjuicio del interés económico general. Se les aplicarán las sanciones establecidas en la Ley de Defensa de la Competencia a quienes realicen dichos actos o incurran en dichas conductas, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponder como consecuencia de los mismos.

Se entiende por concentración económica la toma de control de una o varias empresas, a través de la realización de cualquiera de los siguientes actos: (a) la fusión entre empresas; (b) la transferencia de fondos de comercio; (c) la adquisición de la propiedad o cualquier derecho sobre acciones o participaciones de capital o títulos de deuda que den cualquier tipo de derecho a ser convertidos en acciones o participaciones de capital o a tener cualquier tipo de influencia en las decisiones de la persona que los emita, cuando tal adquisición otorgue al adquirente el control de, o influencia sustancial sobre sí misma; (d) cualquier otro acuerdo o acto que transfiera -en forma fáctica o jurídica- a una persona o grupo económico los activos de una empresa o le otorgue influencia determinante en la adopción de decisiones de administración ordinaria o extraordinaria de una

empresa; (e) cualquiera de los actos del inciso (c), más arriba, que implique la adquisición de influencia sustancial en la estrategia competitiva de una empresa.

Cuando la suma del volumen del negocio total del conjunto de empresas supere en Argentina la suma equivalente a 100.000.000 de unidades móviles, que debe ajustarse en forma anual para reflejar la variación del índice de precios, deberá notificarse a la autoridad nacional de la competencia para su examen previamente a la fecha de perfeccionamiento de cualquier acto contemplado en el apartado anterior o la materialización de la toma de control, lo que acaeciere primero.

Por último, la Ley de Defensa de la Competencia creó la autoridad nacional de la competencia como organismo descentralizado y autárquico con el fin de aplicar y controlar el cumplimiento de dicha ley.

#### **e) Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo**

El concepto de lavado de dinero se utiliza generalmente para referirse a operaciones que tienen el objeto de aparentar un origen lícito para activos adquiridos o generados como consecuencia de actividades delictivas.

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

El 13 de abril de 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley 25.246 (modificada y complementada por las Leyes 26.087, 26.119, 26.683, 26.734 y 26.860 (la "Ley de Prevención del Lavado de Activos")), que tipifica el lavado de activos como un delito penal. Además, la Ley de Prevención de Lavado de Activos, que reemplazó diversos artículos del Código Penal de la Nación, estableció sanciones severas y un régimen penal administrativo para cualquier persona que participe en dichas actividades ilícitas, y creó por medio de su artículo 5 la Unidad de Información Financiera (la "UIF"), organismo con autonomía y autarquía financiera en la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, que es responsable del manejo y la transmisión de información a fin de prevenir: (i) delitos relacionados al tráfico de armas y comercialización ilegal de estupefacientes; (ii) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita, según la definición del artículo 210 bis del Código Penal de Argentina, (iii) actos ilegales cometidos por asociaciones ilícitas constituidas para cometer delitos con objetivos políticos o raciales; (iv) delitos contra la administración pública; (v) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil; (vi) delitos que involucren financiación a terroristas; (vii) extorsión; (viii) tráfico de personas, entre otros. La ley 26.683, por su parte, aprobada con fecha 1 de junio de 2011, en cumplimiento de las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera ("GAFF") sobre prevención de lavado de dinero, tuvo por objeto la modificación de varios artículos del Código Penal de la Nación y la reforma de determinados artículos de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, tipificando al lavado de dinero como un delito autónomo y diferenciándolo del delito de encubrimiento, extendiendo los deberes de informar a ciertos miembros del sector privado entre otros temas regulados en ella. Por su parte, la UIF es el organismo responsable del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de diferentes actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo.

El principal objetivo de la Ley de Prevención del Lavado de Activos es prevenir el lavado de dinero. Juntamente con las prácticas internacionalmente aceptadas, la ley no responsabiliza por el control de estas operaciones delictivas solamente a los organismos gubernamentales, sino que también asigna ciertos deberes a varias personas del sector privado, los cuales consisten mayormente en deberes de recolección de información y realización de reportes a la UIF.

Con fecha 22 de diciembre de 2011, el Congreso de la Nación sancionó la Ley 26.734 (la "Ley Antiterrorista"), que tipifica el financiamiento del terrorismo como un delito penal.

A continuación, se incluye un resumen de determinadas disposiciones relativas a las normas del régimen de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo dispuestas por la Ley de Prevención del Lavado de Activos y la Ley Antiterrorista, según fueran modificadas y complementadas por otras normas y regulaciones emitidas por la UIF, el BCRA, la CNV y otras entidades reguladoras. Sin perjuicio de ello, se recomienda a los inversores consultar con sus propios asesores legales y leer las leyes mencionadas y sus decretos reglamentarios.

#### **f) Código Penal de la Nación**

El artículo 303 del Código Penal de la Nación prescribe que habrá delito de lavado de dinero cuando alguien: *“convertiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes*

*adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de pesos trescientos mil (\$ 300.000), sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí”.*

Por su parte, en su artículo 306, el mismo cuerpo legal define el delito de financiamiento del terrorismo como la conducta realizada por quien “*directa o indirectamente recolectare o proveere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, (i) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (ii) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (iii) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.*”.

#### **g) Ley de Prevención del Lavado de Activos**

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Prevención del Lavado de Activos, las siguientes personas, entre otras, están obligadas a informar a la UIF: (i) las entidades financieras y las empresas aseguradoras; (ii) las entidades cambiarias y las personas humanas o jurídicas autorizadas por el BCRA para operar en la compraventa de divisas bajo forma de dinero o de cheques extendidos en moneda extranjera o mediante el uso de tarjetas de crédito o débito, o en la transferencia de fondos dentro del país o al exterior; (iii) agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico y todos aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores; (iv) las empresas dedicadas al transporte de caudales, empresas prestatarias o concesionarias de servicios postales que realicen operaciones de giros de divisas o de traslado de distintos tipos de moneda o billete; (v) organismos de la administración pública como el BCRA, la Administración Federal de Ingresos Públicos (la “AFIP”), la Superintendencia de Seguros de la Nación (la “SSN”), la CNV y la IGJ; (vi) los profesionales matriculados por Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y los escribanos públicos; y (vii) las personas humanas o jurídicas que actúen como administradores, fiduciarios, intermediarios o agente de fideicomisos.

Las personas humanas y jurídicas sujetas a la Ley de Prevención del Lavado de Activos deben cumplir con ciertas obligaciones establecidas en dicha ley y sus reglamentaciones dictadas por los distintos organismos con competencia en la materia, entre ellas: (i) recabar de sus clientes documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio y demás datos que en cada caso se estipule (el principio básico de la normativa es la internacionalmente conocida política de “conozca a su cliente”); (ii) informar cualquier hecho u operación sospechosa: a los efectos de la Ley de Prevención del Lavado de Activos, se consideran operaciones sospechosas aquellas transacciones que, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, como así también de la experiencia e idoneidad de las personas obligadas a informar, resulten inusuales, sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada o injustificada, sean realizadas en forma aislada o reiterada (independientemente de su monto); y (iii) abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se están realizando en cumplimiento de la mencionada ley. En el marco del análisis de un reporte de operación sospechosa (“ROS”), las personas humanas o jurídicas antes mencionadas no podrán oponer ante la UIF el secreto bancario, el bursátil o el profesional, ni los compromisos legales o contractuales de confidencialidad. La AFIP solo podrá revelar a la UIF la información en su posesión en aquellos casos en que el ROS hubiera sido realizado por dicho organismo y solo con relación a las personas humanas o jurídicas involucradas directamente en la operación reportada. En los restantes casos, la UIF requerirá el levantamiento del secreto fiscal al juez federal competente en materia penal, quien dispondrá que la AFIP divulgue la información en su poder.

#### **h) Ley de Responsabilidad Penal Empresaria**

Con fecha 2 de marzo de 2018 entró en vigencia la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria N° 27.401 (la “Ley de Responsabilidad Penal Empresaria”), la cual establece un régimen de responsabilidad penal para las personas jurídicas privadas (ya sean de capital nacional o extranjero, con o sin participación estatal) por los delitos de cohecho y tráfico de influencias nacional y transnacional, negociaciones incompatibles con el ejercicio de la función pública, concusión, enriquecimiento ilícito de funcionarios y empleados, y balance e informes falsos, tipificados en el Código Penal.

La persona jurídica responderá exclusivamente cuando los delitos hubieren sido realizados, directa o indirectamente, con su intervención o en su nombre, interés o beneficio, aun cuando quien hubiere actuado fuere un tercero que careciese de representación, siempre que la persona jurídica hubiese ratificado la gestión, incluso tácitamente. La persona jurídica quedará liberada de esta responsabilidad cuando quien cometiera el delito hubiere actuado en su beneficio y sin generar provecho alguno para aquella. Se impone además responsabilidad sucesiva en caso de transformación, fusión, absorción, escisión o cualquier otra modificación societaria.

Entre las penas a aplicar se incluyen multas de dos (2) a cinco (5) veces del beneficio indebido obtenido o que se hubiese podido obtener; suspensión total o parcial de actividades por un máximo de diez (10) años; suspensión para participar en concursos o licitaciones estatales de obras o servicios públicos por un máximo de diez (10) años; disolución y liquidación de la persona jurídica si esta fuese creada solo para la comisión del delito; pérdida o suspensión de beneficios estatales y publicación de un extracto de la sentencia condenatoria a costa de la persona jurídica. El plazo de prescripción de la acción penal se fijó en seis años desde la comisión del delito.

La persona jurídica podrá celebrar un “*Acuerdo de Colaboración Eficaz*” con el Ministerio Público Fiscal, el cual producirá la suspensión de la acción penal. Este acuerdo estará sujeto a que la persona jurídica realice (i) el pago de una multa equivalente a la mitad de la mínima prevista por la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, (ii) la restitución de las cosas o ganancias producto del delito; (iii) abandonar en favor del Estado los bienes que resultarían decomisados de recaer condena. Podrán, asimismo establecer otras condiciones, entre ellas, la reparación del daño causado, prestar servicios comunitarios, e implementar un programa de integridad o, en su defecto, mejorar el programa de integridad existente.

Por otro lado y a los fines de eximirse de pena y responsabilidad administrativa, la persona jurídica deberá cumplir simultáneamente con las siguientes condiciones: (a) denunciar espontáneamente la comisión del delito, que debió haber sido advertido como consecuencia de una actividad propia de detección e investigación interna; (b) haber implementado un programa de integridad adecuado en los términos de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria con anterioridad a la comisión del delito, cuya violación debió haber implicado un esfuerzo por parte de quienes lo hubieran perpetrado; y (c) devolver el beneficio obtenido como consecuencia del ilícito.

En cuanto al programa de integridad, la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria prevé que su implementación es obligatoria en los casos de contratación con el Estado Nacional. Sin perjuicio de que, al día de la fecha, este no es el caso de la Sociedad, Plaza Logística ha elaborado y continúa implementando un Programa de Integridad en línea con los requisitos previstos por la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Finalmente, el 6 de abril de 2018 fue publicado en el Boletín Oficial el Decreto N° 277/2018 que reglamenta la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria. El referido Decreto dispone que la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos establecerá los lineamientos y guías que resulten necesarios en relación con el contenido e implementación del programa de integridad.

En consonancia con lo anterior, el 1° de octubre de 2018 la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos aprobó por Resolución 27/2018 los “*Lineamientos de integridad para el mejor cumplimiento de lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley n° 27.401 de Responsabilidad Penal de Personas Jurídicas*”, los cuales brindan una guía técnica a las empresas, a las organizaciones de la sociedad civil y otras personas jurídicas, a las agencias estatales, a los operadores del sistema de justicia y a la comunidad profesional experta para el mejor cumplimiento de lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Asimismo, por Disposición 11/2018 de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Reincidencia se creó el “Registro de Antecedentes Penales de Personas Jurídicas”, al cual se incorporarán de manera progresiva y correlativa testimonios digitales de toda comunicación enviada por los magistrados con competencia penal respecto a sanciones que hayan adoptado contra personas jurídicas privadas en el marco de la Ley N° 26.733 de Modificación del Código Penal de Argentina y de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

#### **i) Reforma Tributaria**

El 29 de diciembre de 2017, el Congreso Nacional aprobó la Ley 27.430 de reforma tributaria que, entre otras modificaciones, derogó los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, y modificó el tratamiento tributario en el Impuesto a las Ganancias de las Obligaciones Negociables; asimismo gravó los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.

#### **j) Regulaciones ambientales**

##### ***Argentina***

El artículo 41 de la Constitución Nacional reformada establece que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 (la “*Ley General del Ambiente*”) por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la

diversidad biológica. Esta ley establece las actividades que se encuentran sujetas a evaluaciones de impacto ambiental y la responsabilidad por daños ambientales.

Dentro del marco regulatorio de la Ley General del Ambiente, para poder desarrollar una obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente o alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, se debe contar con una cobertura de seguro con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que pudieren producir.

La Secretaría de Gobierno de Ambiente y Desarrollo Sustentable (la “Secretaría de Ambiente”), autoridad de aplicación de la Ley General del Ambiente, regula y establece los criterios aplicables al requisito del seguro ambiental requerido a las compañías que realicen actividades riesgosas o peligrosas para el ambiente. Por lo tanto, la Secretaría de Ambiente regula cuándo es necesario obtener cobertura de seguro, cuya póliza tendría que ser obtenida por la compañía pertinente con respecto a un proyecto específico. Sin embargo, las autoridades provinciales están facultadas para establecer obligaciones y requisitos específicos.

De acuerdo a los cálculos efectuados, para los parques logísticos que actualmente posee Plaza Logística, no corresponde la contratación de un seguro ambiental.

La CNV estableció asimismo que las compañías sujetas al régimen de oferta pública deben implementar políticas ambientales/de sostenibilidad.

El desarrollo inmobiliario se rige principalmente por reglamentaciones locales que regulan el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el cual debe ser llevado a cabo por las autoridades locales para certificar que los proyectos o actividades llevadas a cabo en su jurisdicción cumplen con las regulaciones ambientales vigentes.

### ***Ciudad Autónoma de Buenos Aires***

El artículo 30 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires requiere que se lleve a cabo una evaluación preliminar de impacto ambiental de todos los proyectos públicos o privados que tengan efectos significativos, y que se analice esta evaluación en una audiencia pública.

La Ley de Evaluación de Impacto Ambiental 123 (modificada por las leyes 452 y 1.733, la “Ley 123”) y la normativa complementaria regulan el procedimiento de evaluación del impacto ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consiste en un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

El procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental comprende varias etapas, incluidas: la clasificación de las actividades y/o proyectos, la confección de una evaluación técnica, la celebración de una audiencia pública y, por último, la emisión de un Certificado de Aptitud Ambiental (“CAA”).

La Ley 123 clasifica las actividades desarrolladas en dos categorías: (i) aquellas con efectos ambientales significativos y (ii) las que no son significativas desde una perspectiva ambiental. En el primer caso, se deben llevar a cabo todas las etapas de la evaluación del impacto ambiental, mientras que, en el segundo caso, solo se requieren dos etapas (solicitud de la clasificación y categorización).

La Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de los procedimientos previstos por la Ley 123 y el decreto reglamentario 222/2012 a efectos de evaluar el impacto ambiental de los proyectos y desarrollo de construcciones.

Por otro lado, la Ley 123 enumera ciertas actividades que deben realizar el procedimiento completo para obtener el CAA, sin perjuicio de que la lista no es restrictiva, ya que puede incluir actividades consideradas con relevante efecto ambiental en base a factores específicos (clasificación de líneas de negocio, ubicación, riesgo potencial de recursos, dimensión, etc.).

Las siguientes actividades se encuentran enumeradas entre las que la Ley 123 considera con relevante efecto: i) “*Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares*” y ii) “*Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes*” (artículo 13 Ley 123).

La obligación de completar todas las etapas del procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental dependerá de las características del proyecto a desarrollar sobre el inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **Predio Ciudad**

Plaza Logística ha obtenido la concesión de 7,4 hectáreas al sur de la Ciudad de Buenos Aires para poder desarrollar el “*Predio Ciudad*”, cuya finalización opera el 21 de enero de 2044. En la actualidad, la Compañía se encuentra desarrollando una nave de depósitos en dicho predio.

Con el objetivo de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental (“CAA”), Plaza Logística presentó el 19 de febrero de 2019 la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto, ante la Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“APRA”), iniciando el expediente EX-2019-05756065-GCABA-APRA. A la fecha de confección del presente reporte, APRA no ha emitido el CAA, esperando la Compañía contar con el mismo durante el segundo semestre de 2019.

### ***Provincia de Buenos Aires***

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, reformada en Septiembre de 1994, en el artículo 28 de la Sección I - Declaraciones, derechos y garantías- contempla el derecho de los habitantes de la Provincia "*a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras*".

A través de la sanción de la Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales N°11.723 (la “Ley 11.723”), a nivel provincial se establece el régimen aplicable a la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cuya autoridad de aplicación es el actual Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (“OPDS”).

La Ley 11.723 prescribe, entre otras de sus disposiciones, que "*todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o a sus recursos naturales, deberán obtener una declaración de impacto ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente ley*" (artículo 10 Ley 11.723).

A la fecha del presente Prospecto, y en el marco de dicha legislación, Plaza Logística ha presentado para sus predios la Evaluación de Impacto Ambiental, conforme se detalla a continuación:

#### **Predio Pacheco**

Con fecha 10 de octubre de 2013, se presentó ante la Municipalidad de Tigre la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4112-9232/2013. Si bien se realizó el seguimiento permanente del expediente, a la fecha no se ha obtenido la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio.

#### **Predio Pilar**

Con fecha 29 de febrero de 2012, se presentó ante la Municipalidad de Pilar la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4089-2021/2012. Con fecha 22 de mayo de 2013, se obtuvo la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio, conforme Resolución N° 83/13. Con fecha 28 de agosto de 2015, como consecuencia de haber presentado una Auditoría Ambiental, el Municipio de Pilar emitió la actualización de la Declaración de Impacto Ambiental, conforme Disposición N° 472/15.

El 27 de julio de 2016 se presentó una nueva auditoría ambiental, la cual incorpora la construcción de una nueva nave en el predio (Nave 2) y se solicitó la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, que a la fecha no fue emitida por el Municipio de Pilar. De acuerdo a lo informado por el Municipio, la nueva Declaración de Impacto Ambiental sería expedida en el mes de agosto de 2019.

#### **Predio Tortugas**

Con fecha 23 de agosto de 2013 se presentó ante la Municipalidad de Escobar la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4034-160050/2013. El expediente fue girado al OPDS, a efectos de generar la Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 20/08/2014 se retiró del OPDS la Declaración de Impacto Ambiental, otorgada por Resolución OPDS N° 204/14. La misma no presenta vencimiento.

#### **Predio Echeverría**

Plaza Logística presentó ante la Municipalidad de Esteban Echeverría la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4035-19592/2017. Con fecha 18 de enero de 2017, el Municipio de Esteban Echeverría emitió la Declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental, con N° de Registro 114.

El 29 de noviembre de 2018 se presentó una auditoría ambiental, y se solicitó la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 25 de marzo de 2019, el Municipio de Esteban Echeverría emitió la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental, con N° de Registro 153.

### **Predio Mercado**

Con fecha 26 de septiembre de 2018 se presentó la Evaluación de Impacto Ambiental ante la CMCBA, ente autárquico estatal con participación del Estado Nacional, de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de la Ley 11.723.

#### **k) Resolución PGN**

En el año 2012, la Procuración General de la Nación emitió la Resolución N° 914/12, en virtud de la cual se creó la Fiscalía Especializada en Delitos Económicos y Lavado de Dinero (Procuraduría de Criminalidad Económica y Lavado de Activos “PROCELAC”). Dado que la PROCELAC no tiene competencia para castigar, su papel principal consiste en colaborar con los fiscales federales en la investigación de delitos y en la recepción de denuncias, a fin de evaluar la iniciación de investigaciones preliminares.

#### **l) Normativa UIF y CNV y BCRA**

Las entidades financieras que actúen como tales en la República Argentina (la “Argentina”) deben cumplir con todas las reglamentaciones aplicables en materia de lavado de activos dispuestas por el BCRA, la UIF y, de corresponder, la CNV. En este sentido, de acuerdo con la Resolución N° 229/2014 de la UIF, tanto el BCRA como la CNV son considerados “Órganos de Contralor Específicos”, y en tal carácter deben colaborar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de prevención de lavado de activos por parte de las personas o entidades legalmente obligadas a informar sujetas a su control. A estos fines, están facultados a supervisar, monitorear e inspeccionar dichas entidades, y, de ser necesario, implementar ciertas medidas y acciones correctivas. La Resolución N° 121/2011 de la UIF, según fuera modificada (la “Resolución 121”), es aplicable a entidades financieras sujetas a la Ley de Entidades Financieras, a las agencias y casas de cambio sujetas a la Ley N° 18.924 y sus modificatorias y a personas humanas y jurídicas autorizadas por el BCRA a intervenir en la compraventa de moneda extranjera con fondos en efectivo o cheques emitidos en moneda extranjera o a través del uso de tarjetas de débito o crédito o en la transferencia de fondos dentro o fuera del territorio nacional. La Resolución N° 229/2011 de la UIF, según fuera modificada o complementada, entre otras, por las Resoluciones 140/2012, 3/2014, 104/2016 y 141/2016 (la “Resolución 229”), y la Resolución N° 52/2012 sobre Personas Políticamente Expuestas, son de aplicación a agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico, intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores que operen bajo la órbita de bolsas de comercio con o sin mercados adheridos y los agentes intermediarios inscriptos en los mercados de futuros y opciones cualquiera sea su objeto. La Resolución 121 y la Resolución 229 regulan, entre otras cuestiones, la obligación de reunir documentación de clientes y las condiciones, obligaciones y restricciones para el cumplimiento de la obligación de informar respecto de operaciones sospechosas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El BCRA y la CNV también deben cumplir con las reglamentaciones de lavado de dinero estipuladas por la UIF, inclusive con el reporte de operaciones sospechosas o inusuales. En particular, el BCRA debe cumplir con la Resolución N° 12/2011 de la UIF, complementada por, entre otras, las Resoluciones N° 1/2012 y N° 92/2012 que, entre otras cuestiones, determinan la obligación del BCRA de evaluar los controles de prevención de lavado de activos implementados por las entidades financieras argentinas (con la limitación de acceso a los reportes y registros de las operaciones sospechosas que son confidenciales, según lo explicado anteriormente, y se encuentran sujetos únicamente a la supervisión de la UIF) y enumeran los ejemplos de circunstancias que deberían considerarse específicamente con el objeto de determinar si una operación en particular puede ser considerada inusual y eventualmente calificada como sospechosa.

Actualmente, de acuerdo con la normativa del BCRA las entidades financieras y cambiarias deben mantener en una base de datos la información correspondiente a los clientes que realicen operaciones, consideradas individualmente, por importes iguales o superiores a Ps. 240.000 (o su equivalente en otras monedas). A tal fin, las entidades financieras deberán acumular las operaciones realizadas diariamente, almacenando los datos de las personas que registren operaciones (cualquiera sea su importe individual) que en su conjunto alcancen un importe igual o superior a Ps. 30.000 (o su equivalente en otras monedas), descartando en todos los casos las que sean inferiores a dicho monto.

En septiembre de 2016, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6060 por la que se fijó que, en caso de clientes respecto de los cuales no se pudiera dar cumplimiento a la identificación y conocimiento conforme a la normativa vigente, se deberá efectuar un análisis con un enfoque basado en riesgo, en orden a evaluar la

continuidad o no de la relación con el cliente. Los criterios y procedimientos a aplicar a este proceso deben ser descritos en los manuales internos de gestión del riesgo de las entidades financieras intervinientes. Si es necesario iniciar el proceso de discontinuación de una transacción, será necesario observar los procedimientos y términos vigentes de las normas del BCRA aplicables al (los) producto(s) contratado por el (los) cliente(s). Las partes obligadas deberán conservar, por un período de 10 años, los procedimientos escritos aplicados en cada caso respecto a la discontinuación de la transacción del cliente.

Asimismo, en noviembre de 2016 el BCRA, por medio de la Comunicación “A” 6094, estableció que también deben ser observadas tanto las disposiciones de prevención de lavado de dinero como de financiación de terrorismo por los representantes de entidades financieras del exterior no autorizadas para operar en el país.

Mediante la Comunicación “A” 6304, el BCRA eliminó el requisito de registrar sanciones de multa, inhabilitación, suspensión, prohibición o revocación impuestas en los últimos 5 años por el BCRA, la UIF, la CNV y/o la Superintendencia de Seguros de la Nación que se ponderen como significativas, a los efectos de considerar las solicitudes de distribución de resultados por parte de entidades financieras.

Las Normas de la CNV incluyen un capítulo especial respecto de “*Prevención del Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo*”, y dejan constancia de que las personas allí establecidas (Agentes de Negociación, los Agentes de Liquidación y Compensación —que sean operadores de bolsa—, los Agentes de Distribución y Colocación, y los Agentes de Administración de Productos de Inversión Colectiva, Agentes de Custodia de Productos de Inversión Colectiva, Agentes de Corretaje, Agentes de Depósito Colectivo y las sociedades emisoras respecto de aquellos aportes de capital, aportes irrevocables a cuenta de futuras emisiones de acciones o préstamos significativos que reciba, sea que quien los efectúe tenga la calidad de accionista o no al momento de realizarlos, especialmente en lo referido a la identificación de dichas personas y al origen y licitud de los fondos aportados o prestados) deben ser consideradas legalmente obligadas a informar, conforme a la Ley de Prevención del Lavado de Activos, y por lo tanto deben cumplir con todas las leyes y regulaciones vigentes en relación con la materia, incluso las resoluciones emitidas por la UIF, decretos reglamentarios referidos a las resoluciones promulgadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas en relación con la lucha contra el terrorismo y las resoluciones (y sus anexos) emitidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto. Asimismo, las Normas de la CNV imponen ciertas restricciones en relación con los acuerdos de pago (limitando, entre otras cuestiones, el monto en efectivo que las entidades allí establecidas podrían recibir o pagar por día y por cliente a Ps. 1.000) e imponen ciertas obligaciones de información.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades mencionadas anteriormente únicamente llevarán a cabo las operaciones contempladas según el régimen de oferta pública cuando dichas operaciones sean llevadas a cabo u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados y regímenes tributarios especiales considerados cooperadores a los fines del listado publicado por la AFIP. Cuando dichas personas no se encuentren incluidas en dicho listado, y en sus jurisdicciones de constitución califiquen como intermediarios registrados de una entidad bajo el control y supervisión de un organismo que desarrolla funciones similares a las de la CNV, solo se les permitirá llevar a cabo operaciones si presentaran prueba indicando que la comisión de valores pertinente de su jurisdicción ha firmado un memorándum de entendimiento para la cooperación e intercambio de información con la CNV.

En febrero de 2016, mediante el Decreto N° 360/2016, se creó el “*Programa de Coordinación Nacional para el Combate del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo*” en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, otorgándosele a este la función de reorganizar, coordinar y fortalecer el sistema nacional anti lavado de activos y contra la financiación del terrorismo, en atención a los riesgos concretos que puedan tener impacto en el territorio nacional y a las exigencias globales de mayor efectividad en el cumplimiento de las obligaciones y recomendaciones internacionales establecidas por las Convenciones de las Naciones Unidas y los estándares del GAFI, las cuales serán llevadas a cabo a través de un Coordinador Nacional designado al efecto; y se modificó la normativa vigente, estableciendo que sea el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos la autoridad central del Estado Nacional para realizar las funciones de coordinación interinstitucional de todos los organismos y entidades del sector público y privado con competencia en esta materia, reservando a la UIF la capacidad de realizar actividades de coordinación operativa en el orden nacional, provincial y municipal en lo estrictamente atinente a su competencia de organismo de información financiera.

Con fecha 14 de octubre de 2016 la UIF emitió la Resolución N° 135/2016, dictando normas para fortalecer el intercambio de información internacional con organismos análogos con los que suscriba acuerdos o memorandos de entendimiento y a aquellos organismos públicos extranjeros que integren el Grupo Egmont de Unidades de Inteligencia Financiera o la Red de Recuperación de Activos del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT).

Con fecha 2 de noviembre de 2016, mediante la Resolución UIF N°141/2016, la UIF modificó la Resolución 121 y la Resolución 229 de 2011 aplicables a los sectores financieros y bursátiles. Los principales cambios se relacionan con la aplicación del secreto fiscal y el trazado del perfil de los clientes con un enfoque basado en riesgo. Respecto del secreto fiscal, las entidades no podrán requerir de los clientes declaraciones juradas impositivas nacionales. Los perfiles de los clientes deberán basarse en un nivel de riesgo, la situación patrimonial, económica y financiera en función de la documentación que se obtenga y también deberá trazarse para cada cliente un perfil transaccional.

El 11 de enero de 2017, la UIF dictó la Resolución N° 4/2017 mediante la cual se establece que se deberán aplicar medidas de debida diligencia especial de identificación a inversores extranjeros y nacionales (los cuales para calificar como tales deben cumplir los requisitos establecidos por dicha norma) en la República Argentina al momento de solicitar la apertura a distancia de cuentas especiales de inversión.

El 16 de junio de 2017 y el 5 de marzo de 2018 la UIF dictó, respectivamente, las Resoluciones N° 30/2017 y 21/2018, mediante las cuales se derogaron las Resoluciones N° 121/2011 y 229/2011, estableciendo nuevas regulaciones que deberán observar las entidades financieras y cambiarias, así como los agentes de liquidación y compensación y agentes de negociación, entre otros, en su carácter de sujetos obligados bajo el artículo 20, incisos 1 y 2, de la Ley N° 25.246. Dicha modificación tiene su fundamento en la adecuación de las normas aplicables a las entidades financieras y cambiarias a las Recomendaciones del GAFI revisadas en el 2012.

Ambas normas modificaron el criterio de regulación de las obligaciones de los sujetos obligados, pasando de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgo. Entre las modificaciones más relevantes se puede destacar: (i) la eliminación de la distinción entre clientes habituales y ocasionales, excluyéndose a los meros proveedores de bienes y servicios, salvo relaciones de negocio ordinarias diferentes de la mera proveeduría; (ii) la determinación de medidas escalonadas de conocimiento del cliente según el nivel de riesgo del cliente; y (iii) la reducción del plazo para reportar operaciones sospechosas de lavado de activos, de 30 (treinta) días corridos a 15 (quince) días corridos desde que la entidad concluya que la operación reviste tal carácter, no pudiendo superar la fecha del reporte los 150 (ciento cincuenta) días corridos contados desde la fecha de la operación sospechosa realizada o tentada.

La Resolución N° 30/2017 entró en vigencia a partir del 15 de septiembre de 2017, mientras que la Resolución N° 21/2018 entró en vigencia en fecha 1 de junio de 2018. Sin perjuicio de ello, para la adopción de ciertas medidas referidas a la política basada en riesgos, ambas resoluciones establecieron un cronograma para su implementación, cuya última etapa finalizó el 30 de junio de 2018, en el caso de la Resolución N° 30/2017 y el 31 de marzo de 2019, en el caso de la Resolución N° 21/2018.

El 31 de octubre de 2018, la UIF emitió la Resolución N° 130/2018 mediante la cual actualizó los umbrales monetarios establecidos por la Resolución N° 104/2016 con el objetivo de adecuarse a los estándares internacionales, reforzando los mecanismos de control que deben llevar a cabo los sujetos obligados.

El 21 de noviembre de 2018, la UIF dictó la Resolución UIF N° 134/2018 mediante la cual reemplazó las resoluciones UIF 11/2011 y 52/2012 sobre Personas Políticamente Expuestas (“PEP”) ampliando las distintas categorías comprendidas, adecuándose a la *Guía sobre PEPs* emitida por el GAFI en consonancia su Recomendación Nro. 12, teniendo en cuenta un enfoque basado en riesgo en el tratamiento de estos clientes. También estableció la obligación de emplear listas de PEP de proveedores reconocidos para verificar las declaraciones de los clientes. La disposición entró en vigencia el 25 de marzo de 2019.

El 26 de diciembre de 2018, la UIF, mediante Resolución UIF N° 156/2018, introdujo modificaciones a las resoluciones 30-E/2017, 21/2018 y 28/2018, y emitió el texto ordenado de las mismas. Las principales modificaciones para el sector bursátil consisten en la creación de nuevos sujetos obligados: se incorporan otros agentes que actúen en la colocación de fondos comunes de inversión y al agente asesor global de inversiones. Asimismo define a los clientes de los sistemas de financiamiento colectivo y extiende el plazo para la guarda de documentación a 10 años.

Para un análisis extensivo del régimen de prevención de lavado de activos vigente a la fecha de este Prospecto, los inversores deberán consultar con su asesor legal y leer el Título XIII, Libro Segundo, del Código Penal de la Nación y las regulaciones emitidas por la UIF, la CNV y el BCRA en su totalidad. A tales efectos, las partes interesadas pueden visitar los sitios de internet del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en la materia de Información Legislativa, “Infoleg”, en [www.infoleg.gov.ar](http://www.infoleg.gov.ar), de la UIF, [www.uif.gob.ar](http://www.uif.gob.ar), de la CNV, [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar) o del BCRA, [www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar).

**m) Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (*Foreign Corrupt Practices Act* o FCPA por su sigla en inglés)**

En atención a que la Compañía tiene socios directos e indirectos cuya procedencia son los Estados Unidos de América, dichos socios se encuentran sujetos a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de América en relación con la Compañía y, en virtud de ello, la Compañía ha implementado procedimientos para la prevención de las prácticas previstas en dicha ley de los Estados Unidos como prácticas corruptas.

**n) Prácticas de Anti-lavado de dinero (*Anti Money Laundering* o AML por su sigla en inglés)**

La Compañía no es un sujeto obligado bajo las normas dictadas con el objeto de prevenir el lavado de activos de origen delictivo. Sin perjuicio de ello, la Compañía desarrolla procedimientos de “conozca a su cliente” tanto en relación con sus clientes como con sus proveedores en forma consistente con la legislación aplicable y las prácticas usuales a nivel internacional.

**o) Sistema cambiario**

Desde que el Presidente Mauricio Macri asumió la Presidencia de la República Argentina en diciembre de 2015, se produjeron cambios significativos en las normas que regulan el funcionamiento del mercado de cambios tendientes a una mayor flexibilidad en las operaciones cambiarias, especialmente en las condiciones para que los residentes puedan acceder al mercado de cambios para formar activos externos y las condiciones para la repatriación de inversiones de portafolio y directas de no residentes.

El Banco Central continuó flexibilizando las normas en materia cambiaria a través de la Comunicación “A” 6037, simplificando sustancialmente las condiciones generales en las que venía operando el mercado de cambios, permitiendo que las operaciones de cambio se puedan cursar mediante declaración jurada del concepto que corresponda a la operación de cambio, -excepto en los casos en que se establecen requisitos específicos-, eliminando en general, la obligación de justificar cada operación cambiaria.

Asimismo, las operaciones en concepto de formación de activos externos de residentes dejaron de estar sujetas a un límite de monto y se eliminaron las restricciones de acceso al mercado vinculado a operaciones de derivados con contrapartes del exterior. Por otra parte, se flexibilizaron aún más las condiciones para operar en cambios en horarios extendidos.

Asimismo, se eliminó la obligación que exigía a los no residentes que realizaran inversiones de portafolio en el país destinada a tenencia de activos financieros del sector privado a mantener por un período de 120 días de permanencia los fondos en el país, no habiendo restricciones de ingreso y egreso en el Mercado Único y Libre de Cambios.

**p) Código de Ética**

La Sociedad cuenta con un “*Código de Ética*” y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros de la Gerencia, gerentes de primera línea o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma. Adicionalmente, y como parte de su Código de Ética, la Sociedad cuenta con mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre sus empleados, proveedores y clientes, incluyendo políticas de regalos y atenciones específicas, además de adherir en los casos en que le es requerido a políticas similares de sus principales clientes y proveedores. Para más información ver, “*Capítulo VI – Información sobre Gerentes, Miembros del Órgano de Fiscalización, Asesores y Auditores acápite e) Gobierno Corporativo y otros*”.

## CAPÍTULO IV - FACTORES DE RIESGO

*Antes de invertir en las Obligaciones Negociables, Ud. debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación y la información contenida en el presente Prospecto antes de realizar cualquier transacción relativa a las Obligaciones Negociables. Los negocios de Plaza Logística, su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones podrían verse seriamente afectados de manera negativa por cualquiera de estos riesgos. Los riesgos que se describen a continuación son los conocidos por Plaza Logística y aquellos que actualmente cree que podrían afectarla de manera considerable. Los negocios de Plaza Logística también podrían verse afectados por riesgos adicionales que actualmente Plaza Logística no conoce o que al día de la fecha no considera significativos. Asimismo, podrán incluirse factores de riesgo adicionales relacionados con una Clase o Serie determinada de Obligaciones Negociables en el Suplemento de Precio correspondiente. Sin perjuicio de esto, destacamos que la inversión en las Obligaciones Negociables implica grandes riesgos, razón por la cual es menester asesorarse debidamente, especialmente porque las inversiones en un mercado fronterizo o emergente como la Argentina están expuestas a un grado de riesgo mayor que una inversión en títulos de otros mercados.*

### 1. Riesgos relacionados con Argentina

#### ***Los ingresos de la Compañía dependen de la situación económica y política de la Argentina***

Plaza Logística es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en y bajo las leyes de la República Argentina, sus ingresos se generan en Argentina, y sus operaciones, instalaciones y clientes están ubicados en Argentina. Su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones dependen, en gran medida, de la situación macroeconómica, regulatoria, política y financiera imperante en Argentina, incluyendo el crecimiento, las tasas de inflación, los tipos de cambio, tasas de interés y otros hechos y condiciones de carácter local, regional e internacional que puedan afectar a Argentina de cualquier forma. En dicho sentido, la economía argentina ha experimentado una importante volatilidad en las últimas décadas, caracterizadas por períodos de bajo crecimiento o crecimiento negativo y altos niveles de inflación y devaluación del peso argentino.

Con relación a lo anteriormente mencionado, y durante 2001 y 2002, Argentina experimentó un período de severa crisis política, económica y social, que provocó una contracción de la economía y un cambio radical en sus políticas económicas. Como consecuencia de esta crisis la Argentina cayó en situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones de deuda soberana en el extranjero, una importante devaluación del peso y la consiguiente inflación y la introducción de medidas de emergencia que han afectado a diversos sectores de la economía. Estas medidas de emergencia y otras políticas económicas incluyeron, entre otras, control de cambios, retenciones y restricciones a la exportación, controles de precios, intervención estatal en el sector privado y expropiaciones.

Si bien Argentina se ha recuperado significativamente de la crisis del 2001-2002, especialmente debido a los altos precios de los *commodities*, actualmente el ritmo de su crecimiento se desaceleró, generando incertidumbre acerca de si el crecimiento es sostenible.

Las condiciones económicas de Argentina en el período comprendido entre el año 2012 y el año 2015, incluyeron el incremento de las normas de control de cambios, aumento de la inflación, un creciente déficit fiscal y la limitación de la capacidad de la Argentina de cumplir con el pago de su deuda reestructurada debido a su litigio con los *holdouts*. Entre 2007 y 2015 se produjo un incremento de la intervención directa del Estado en todos los órdenes de gobierno (nacional, provincial y municipal) en la economía argentina, incluso a través de la implementación de medidas de expropiación, controles de precios, controles cambiarios y modificaciones en leyes y reglamentaciones que afectaban el comercio exterior, la inversión y el financiamiento externo. Estas medidas tuvieron un efecto adverso sustancial sobre las entidades del sector privado, incluida la Emisora. Las medidas del Gobierno Argentino, tanto actual como futuro, en relación con la economía, incluyendo las decisiones relativas a la inflación, tasas de interés, control de precios, las tarifas y otros cargos por servicios públicos, una disminución de la confianza en los consumidores e inversores nacionales y extranjeros, e incertidumbre sobre las futuras políticas a ser implementadas, controles cambiarios e impuestos, podrían continuar teniendo un efecto adverso significativo sobre las entidades del sector privado, incluyendo a Plaza Logística. Asimismo, una disminución en la demanda internacional de productos argentinos, la falta de estabilidad y competitividad del peso frente a otras monedas, la caída de los precios globales de los *commodities* y las condiciones adversas en Brasil, uno de los principales socios comerciales de la Argentina, entre otros factores, pueden afectar el desarrollo de la economía argentina, lo cual puede conllevar una reducción de la demanda de los servicios prestados por la Compañía y afectar, de esta manera, nuestros negocios.

Asimismo, no es posible asegurar que los futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales y políticos de Argentina no afectarán los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

***La liquidez, clientes, negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse afectados negativamente en caso de producirse una crisis financiera global o regional o ante condiciones crediticias y de mercado desfavorables***

Los efectos de una crisis financiera global o regional y el eventual impacto en el sistema financiero global podrían tener un efecto negativo sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, especialmente en una economía emergente, como es el caso de Argentina. Esta situación se dio en 2008, cuando la crisis económica mundial produjo una abrupta caída en la actividad económica de Argentina a lo largo de 2009, acompañada de presiones inflacionarias, depreciación del Peso y una baja en el nivel de confianza de los consumidores e inversores.

No es posible predecir cuál sería el efecto de una crisis económica en Plaza Logística o en sus clientes. Una situación económica frágil a nivel mundial o local podría tener un efecto negativo en los ingresos de Plaza Logística. Factores económicos tales como la inflación, el desempleo y la no disponibilidad de crédito también podrían tener un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial y resultados operativos de Plaza Logística. La situación financiera y económica de Argentina o de otros países de América Latina, tales como Brasil, también podrían tener un impacto negativo sobre Plaza Logística y terceros con quienes Plaza Logística realiza o pueda realizar negocios.

Por otra parte, la crisis económica mundial desatada en el cuarto trimestre de 2008, que motivó el derrumbe de los mercados bursátiles internacionales y la insolvencia de importantes entidades financieras, limitó la capacidad de las empresas argentinas de acceder a los mercados financieros internacionales tal como lo hacían en el pasado, o tornó dicho acceso sensiblemente más costoso. Una crisis financiera global o regional similar en el futuro podría limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito o a los mercados de capitales en un momento en el que Plaza Logística requiera financiación, afectando así su capacidad para reaccionar a las cambiantes condiciones económicas y comerciales (Véase “*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*”). Por estas razones, cualquiera de los factores antes mencionados podría tener, individualmente o en conjunto, un efecto adverso sobre los resultados de las operaciones y la situación financiera de Plaza Logística y afectar negativamente la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

***La economía argentina sigue siendo vulnerable, lo que podría deteriorar la situación de Plaza Logística***

La economía argentina ha experimentado una gran volatilidad en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sustentable de Argentina depende de una variedad de factores, entre ellos la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza de los consumidores e inversores locales y extranjeros y una tasa de inflación estable.

La economía argentina continúa siendo vulnerable, tal como lo demuestran los siguientes aspectos económicos:

- de acuerdo a la información publicada por el INDEC, el PBI real de la Argentina disminuyó un 2,5% en el año 2018 en comparación con el año 2017 (“*Informe de avance del nivel de actividad cuarto trimestre de 2018*”, INDEC, marzo 2019). Las proyecciones actuales plantean fuertes incertidumbres respecto a la posibilidad de crecimiento y estabilidad económica para el año 2019, ya que el desempeño del PBI en Argentina depende de una variedad de factores, incluyendo la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y la competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza entre los consumidores e inversores extranjeros y argentinos, así como de un índice de inflación estable y relativamente bajo;
- el nuevo índice de pobreza e indigencia publicado por el INDEC estimó que, respecto del segundo semestre del 2018, la pobreza alcanzaba al 32% de los argentinos y la indigencia, al 6,7%;
- la deuda pública de Argentina como porcentaje del PBI sigue siendo alta, la disponibilidad de crédito a largo plazo y la financiación internacional continúa siendo limitada;
- los aumentos sostenidos en el gasto público podrían dar lugar a déficits fiscales y afectar el crecimiento económico;
- la inflación sigue siendo alta y podría continuar en esos niveles en el futuro;
- la inversión como porcentaje del PBI es todavía baja para sostener la tasa de crecimiento de la década pasada;

- podrían generarse gran cantidad de protestas o huelgas, como ha sucedido en el pasado, lo que podría afectar negativamente a varios sectores de la economía de Argentina;
- el suministro de energía o gas natural podría no ser suficiente para abastecer la actividad industrial (limitando así el desarrollo industrial) y el consumo;
- el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos;
- lo mencionado anteriormente podría ocasionar fuga de capitales como ha ocurrido en el pasado frente a este tipo de escenarios adversos; y
- el desenvolvimiento del Acuerdo Stand-By de la Argentina con el FMI podría tener diferentes efectos en todas estas variables.

Tal como sucedió en el pasado reciente, la economía argentina podría verse negativamente afectada si las presiones políticas y sociales impiden la implementación por parte del Gobierno Argentino de políticas destinadas a controlar la inflación, generar crecimiento y elevar la confianza de los consumidores e inversores, o si las políticas implementadas por el Gobierno Argentino diseñadas para alcanzar estas metas no son exitosas. Estos hechos podrían afectar negativamente la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística o generar una caída en el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

No es posible asegurar que una caída en el crecimiento económico, un aumento en la inestabilidad económica o la intensificación de las políticas y medidas económicas adoptadas (o que puedan ser adoptadas en el futuro) por el Gobierno Argentino para controlar la inflación, o abordar otros sucesos macroeconómicos que afecten a entidades del sector privado tales como Plaza Logística (es decir, aquellos sucesos sobre los que la Compañía no tiene control), no puedan tener un efecto adverso sobre los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística o no tengan un impacto negativo en la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

**El resultado de las próximas elecciones presidenciales, legislativas y de ciertos gobiernos municipales y provinciales en el país podría generar incertidumbre en la economía argentina y, consecuentemente, en nuestros negocios y en los resultados de nuestras operaciones.**

El domingo 11 de agosto de 2019, se celebraron en Argentina las elecciones primarias, abiertas, simultáneas y obligatorias (las “PASO”). Los ganadores de las PASO participarán, a su vez, en las elecciones presidenciales, legislativas y de ciertos gobiernos municipales y provinciales de Argentina de octubre de 2019.

Contrario a lo que la mayoría de los consensos indicaban, el resultado de las PASO fue de un triunfo para el candidato de la oposición, Alberto Fernandez, con una diferencia sobre el Gobierno actual de 15 puntos porcentuales.

Esto generó una fuerte inestabilidad en el mercado de cambios y de capitales, especialmente durante los primeros días post elección. El Gobierno actual, comenzó a realizar cambios en el gabinete e implementar ciertos cambios en sus políticas, en especial en lo económico, con vistas a intentar modificar la intención de votos del electorado.

La incertidumbre generada por las PASO, así como de las elecciones de octubre de 2019, o bien la incertidumbre respecto de si el nuevo Gobierno Argentino implementará cambios en las políticas o regulaciones actualmente vigentes, podrían afectar negativamente la economía argentina. El Gobierno Argentino en todos sus niveles, y a través de sus distintos organismos, cuenta con facultades considerables para fijar las políticas de gobierno y las medidas relacionadas con la economía argentina y, en consecuencia, los resultados de nuestras operaciones o nuestra situación patrimonial podrían verse afectados.

No podemos garantizar que las políticas que el Gobierno Argentino pueda implementar no afectarán negativamente nuestro negocio, nuestra situación patrimonial o los resultados de nuestras operaciones.

***Reformas económicas y políticas significativas.***

- *Ley de Participación Público Privada.* El 16 de noviembre de 2016, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Participación Público Privada, la cual fue reglamentada por el Decreto N° 118/2017. Este nuevo régimen pretende reemplazar marcos regulatorios existentes (Decretos N° 1299/00 y 967/05) y respalda el uso de sociedades Público Privadas para una amplia variedad de fines, incluyendo el diseño, construcción, extensión, mejora, provisión, explotación y/u operación y financiación de desarrollos de infraestructura, prestación de servicios públicos, prestación de servicios productivos, inversiones, investigación aplicada, innovación tecnológica y demás servicios asociados. La Ley de Participación Público Privada también incluye mecanismos de protección en favor del sector privado (contratistas y prestamistas) a fin de promover el desarrollo de estas

sociedades. En diciembre de 2018, el Gobierno Argentino anunció que, como consecuencia de los elevados costos de financiamiento de los proyectos de Participación Público Privada, no se abrirían los llamados a licitación previstos bajo este programa para los meses siguientes. Ello no implica la paralización de la obra pública sino que el financiamiento deberá ser obtenido a través de organismos privados.

- *Consenso fiscal y responsabilidad fiscal.* El 22 de diciembre de 2017, el Congreso Nacional sancionó el “Pacto Fiscal”, también conocido como el “Consenso Fiscal”. El Consenso Fiscal incluye un compromiso para reducir los impuestos distorsivos al 1,5% del PBI en los próximos cinco años, el desistimiento de las acciones judiciales entabladas por los gobiernos provinciales contra el Gobierno Argentino y un pago de Ps.21.000 millones a la Provincia de Buenos Aires por el año 2018 (monto éste que se incrementará durante los próximos cinco años) como una solución parcial y progresiva al conflicto de larga data relacionado con el Fondo del Conurbano Bonaerense. El Consenso Fiscal también determina las bases de otras reformas políticas implementadas por el gobierno del Presidente Mauricio Macri en diciembre de 2017, tales como la reforma tributaria, la reforma del sistema previsional y la Ley de Responsabilidad Fiscal. El déficit fiscal primario fue de 2,4% del PBI de 2018. La ley de presupuesto para el 2019 prevé un presupuesto equilibrado a fines de 2019 y un superávit fiscal primario del 1,0% del PIB en 2020.

- *Estado de emergencia y reformas en el sistema eléctrico y distribución y transporte de gas.* Mediante el Decreto N° 134/2015, declaró el estado de emergencia del sistema eléctrico nacional, con efectos hasta el 31 de diciembre de 2017. El estado de emergencia permite al Gobierno Argentino tomar medidas destinadas a garantizar el suministro de electricidad. Asimismo, luego del anuncio del gobierno del Presidente Mauricio Macri en el sentido de que reevaluaría las políticas de subsidios a la energía, el Mercado Eléctrico Mayorista (“MEM”) aumentó las tarifas de electricidad para el mercado mayorista para compras realizadas entre el 1 de febrero y el 30 de abril de 2016. Con la corrección de tarifas, las reducciones a los subsidios y las modificaciones al marco regulatorio, la gestión del Presidente Macri pretende corregir las distorsiones en el sector energético y estimular las inversiones. Después de los aumentos de tarifas, fueron solicitadas medidas cautelares por los clientes, y las organizaciones no gubernamentales que defienden los derechos de los consumidores, algunas de las cuales fueron concedidas por tribunales argentinos.

- *Reformas en el INDEC.* En vista de los cuestionamientos del FMI respecto de la confiabilidad de la información generada por el INDEC, el gobierno del Presidente Mauricio Macri designó al Sr. Jorge Todesca, ex viceministro de economía de la nación y ex director de una firma de consultoría privada, como titular del INDEC. El 8 de enero de 2016, el Gobierno Argentino dictó el Decreto N° 55/2016 que declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el INDEC, organismo oficial a cargo del sistema, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. Luego de la declaración de emergencia, se implementaron reformas al INDEC a efectos de reorganizar su estructura técnica y administrativa, lo que provocó que se suspendiera momentáneamente la publicación del Índice de Precios al Consumidor (“IPC”). Durante la implementación de estas reformas, el INDEC empleó las cifras de IPC y otras estadísticas oficiales publicadas por la Provincia de San Luis y por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A la fecha de este prospecto, el INDEC publica normalmente los resultados de sus estudios y análisis. A pesar de dichas reformas, todavía existe incertidumbre sobre si los datos oficiales y los procedimientos de medición reflejan de manera adecuada la inflación en el país y qué efecto tendrán dichas reformas en la economía argentina.

- *Reformas cambiarias.* En virtud de la Comunicación “A” 6244 del BCRA de fecha 19 de mayo de 2017 el gobierno implementó reformas para otorgar mayor flexibilidad y facilidades para el acceso al mercado libre de cambios, quedando sin efecto todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto N° 616/05, manteniendo su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos.

- *Reducción del déficit.* El nuevo Gobierno alcanzó un déficit fiscal primario del 4,6% del PBI en 2016, logrando su objetivo inicial de 4,8% para tal año. Para el año 2017, el déficit fiscal primario fue del 3,9%, alcanzándose el objetivo inicial del Gobierno del 4,2% para dicho año. Para el año 2018, el déficit fiscal primario fue del 2,4% del PBI, alcanzándose el objetivo reajustado del Gobierno del 2,6% para dicho año planteado como consecuencia del Acuerdo Stand-By de la Argentina con el FMI. En consonancia con lo anterior, tras el Acuerdo Stand-By de la Argentina con el FMI se han planteado nuevos objetivos con relación al déficit fiscal primario, el cual deberá ser del 1,3% del PBI para el 2019, alcanzar el equilibrio fiscal primario para el año 2020, y un superávit fiscal primario de 0,5% para el 2021.

- *Política Monetaria.* El 26 de septiembre de 2018 el BCRA anunció un nuevo esquema de política monetaria con el objetivo de bajar la inflación, adoptando a tales efectos las siguientes medidas: (i) no incremento del nivel de la base monetaria hasta junio de 2019, momento en el que será ajustada con la estacionalidad de diciembre de 2018 y junio de 2019; (ii) mantenimiento de la tasa de política monetaria en

60% hasta que se evidencie la desaceleración de la inflación; (iii) implementación de un sistema de flotación libre con zonas de intervención y no intervención para el tipo de cambio en dólares estadounidenses entre Ps.34 y Ps.44, con ajuste diario a una tasa de 3% mensual hasta fines de 2018 y revisión al comienzo de 2019, interviniendo en la compra o venta de moneda extranjera por hasta US\$150 millones diarios en la medida en que el tipo de cambio alcance los valores máximos o mínimos de la zona de intervención. Como consecuencia de la depreciación significativa del Peso frente al dólar estadounidense, el 11 de octubre de 2018 el BCRA elevó la tasa de política monetaria de Pesos al 72,73% con el objetivo de atraer inversiones en esta moneda. El 5 de diciembre de 2018, como resultado de una caída significativa en las expectativas de inflación durante dos meses consecutivos, el BCRA anunció la eliminación del piso de tasa de política monetaria del 60%. Además, en diciembre de 2018 el BCRA definió los límites que tendría la zona de no intervención durante el primer trimestre de 2019: entre Ps.37,86 y Ps.48,99 al final de enero, entre Ps.38,61 y Ps.49,97 a fin de febrero, y entre Ps.39,39 y Ps.50,97 al terminar marzo. En el último trimestre de 2018, esos límites habían comenzado en octubre en Ps.34 y Ps.44,04 y terminaron en diciembre en Ps.37,12 y Ps.48,08. Asimismo, el BCRA anunció que entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2019 los límites de la zona de no intervención se actualizarían diariamente a una tasa mensual del 2%. El 14 de marzo de 2019, el BCRA estableció que los límites de la zona de no intervención para el segundo trimestre de 2019 se actualizarán diariamente a una tasa mensual del 1,75%. El 16 de abril de 2019, el BCRA anunció la implementación de una zona de no intervención fija entre Ps.39.75 y Ps.51.45 desde el 16 de abril de 2019 hasta el final del año. Sin embargo, el BCRA anunció en su comunicado oficial del 29 de abril de 2019 que, dado el aumento de la volatilidad cambiaria observado, podría intervenir tanto dentro de la denominada zona de no intervención como fuera de ella, pudiendo realizar ventas de dólares aun si el tipo de cambio se ubicara por debajo del límite de Ps.51,45, lo que produjo en los hechos el fin de la zona de no intervención, tal como había sido originalmente concebida. Al 11 de julio de 2019, la tasa de política monetaria era de 59,16%.

▪ *Reformas en comercio exterior.* El gobierno del Presidente Mauricio Macri eliminó las retenciones a las exportaciones de trigo, maíz, carne y productos regionales y redujo las retenciones a las exportaciones de soja un 5%, del 35% al 30%. Por otra parte, se eliminó la retención del 5% a las exportaciones industriales y las retenciones a las exportaciones mineras. En relación con los pagos de deudas existentes por importaciones de bienes y servicios, el gobierno del Presidente Mauricio Macri eliminó las restricciones para acceder al MULC para nuevas operaciones. Adicionalmente, se les ofreció a los importadores títulos de deuda a corto plazo emitidos por la Nación utilizados para pagar la deuda comercial pendiente para la importación de bienes. Asimismo, se suprimió la obligación de ingreso y liquidación a través del MULC de las divisas provenientes de los cobros de exportaciones de bienes. No obstante lo anterior, el 4 de septiembre de 2018 el Gobierno Argentino emitió el Decreto N° 793/2018 que reemplaza, hasta el 31 de diciembre de 2020, un arancel del 12% para la exportación de mercaderías y servicios incluidos en la Nomenclatura Común del MERCOSUR, con un tope de Ps. 3 por cada dólar estadounidense del valor imponible o el precio FOB oficial, según corresponda, para los bienes y servicios mencionados en el Anexo I del decreto anteriormente citado y de Ps.4 para todos los demás productos manufacturados. El 28 de diciembre de 2018, el Gobierno Argentino emitió el Decreto N° 1201/2018 que fija, hasta el 31 de diciembre de 2020, un derecho de exportación del 12% a la exportación de las prestaciones de servicios realizadas en el país, cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior y establece que dicho derecho de exportación no podrá exceder de Ps. 4 por cada dólar estadounidense del valor imponible. De aplicarse, ese límite se mantendrá en pesos hasta la cancelación de la obligación. La medida entró en vigencia el 1 de enero de 2019 y surte efecto para las operaciones que sean prestadas y facturadas a partir de esa fecha.

▪ *Política financiera.* Poco tiempo después de que Mauricio Macri asumiera la Presidencia, la República Argentina llegó a un acuerdo respecto de casi la totalidad de los reclamos de los *holdouts*, emitiendo bonos del Estado Nacional en el Mercado internacional a los efectos de realizar los pagos correspondientes a los acuerdos arribados y asegurar el financiamiento local. Para mayor información véase "*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*". Sin embargo, actualmente la capacidad de Argentina para obtener financiamiento de los mercados internacionales continúa siendo limitada.

▪ *Ley de Reforma Previsional.* El 19 de diciembre de 2017, el Congreso de la Nación aprobó la "*Ley de Reforma Previsional*" que, entre otras cuestiones, modificó la fórmula de ajuste del sistema actual de jubilación de reparto, para intentar solventar la falta de los fondos necesarios de la Administración Nacional de la Seguridad Social ("*ANSES*") para garantizar el 82% (ochenta y dos por ciento) móvil a todos los jubilados que perciben la jubilación mínima. En un mismo sentido, el día 20 de diciembre de 2017, se publicó el Decreto N° 1058/2017, con el objetivo de evitar el desfase que se producía entre la aplicación de la anterior fórmula de movilidad y la sancionada recientemente en el Congreso de la Nación, otorgándole una compensación a los

jubilados, pensionados y beneficiarios de la asignación universal por hijo. El 3 de septiembre de 2018, el Gobierno Argentino anunció un incremento de la asignación universal por hijo a través del otorgamiento por única vez de un subsidio de Ps.1.200 que fue cobrado en el mes de septiembre de 2018. El 1 de marzo de 2019, el Gobierno Argentino anunció un aumento del 46% para la asignación universal por hijo, la cual pasó de Ps.1.815 a Ps.2.650. La *Ley de Reforma Previsional* también modificó la Ley de Contrato de Trabajo para prorrogar la edad a la que los empleados del sector privado pueden solicitar su jubilación hasta los 70 años de edad (en comparación con los 65 años vigente en virtud del régimen anterior). Sin perjuicio de lo antedicho, los empleados del sector privado todavía pueden solicitar beneficios previsionales entre los 65 y 60 años para empleados hombres y mujeres, respectivamente.

- *Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.* Con fecha 8 de noviembre de 2017, el Congreso de la Nación aprobó la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, la cual introdujo ciertos estándares internacionales tendientes a sancionar a las personas jurídicas involucradas en casos de corrupción, la cual entró en vigencia el 2 de marzo de 2018.

- *Reforma Tributaria.* El 29 de diciembre de 2017, el Congreso Nacional aprobó la Ley 27.430 de reforma tributaria que, entre otras modificaciones, derogó los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, y modificó el tratamiento tributario en el Impuesto a las Ganancias de las Obligaciones Negociables; asimismo gravó los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga.

- *Decreto de Desburocratización y Simplificación.* El 11 de enero de 2018 se publicó el Decreto N° 27/2018 que incorpora modificaciones a diversas leyes con la intención simplificar diversas normas y procedimientos que hacen al desarrollo, negocio y a la actividad de las personas físicas y jurídicas ante las diversas áreas del Estado, todo esto a fin de reducir costos y barreras burocráticas.

- *Proyecto de reforma laboral.* El Poder Ejecutivo Nacional ha elaborado un proyecto de reforma laboral el cual busca mejorar la competitividad y la eficiencia de los distintos sectores productivos, aumentar la generación de empleo, atraer la inversión y disminuir los costos laborales. A la vez, establece un plazo para que las empresas puedan regularizar a sus empleados evitando la aplicación de ciertas sanciones, y establece, entre otras, modificaciones a los montos de las indemnizaciones por despidos. A la fecha del presente Prospecto, dicho proyecto aún no ha sido tratado por el Congreso.

- *Ley de Financiamiento Productivo.* El 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo que introdujo importantes modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales, la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Fondos Comunes de Inversión, entre otras legislaciones vinculadas con la materia, con el fin de modernizar y favorecer el desarrollo del mercado de capitales. Entre otros cambios, se derogó la facultad concedida a la CNV para intervenir en el directorio sin orden judicial y en general se modernizó el marco regulatorio aplicable a los mercados de capitales argentinos, a través de la incorporación de las prácticas internacionales vigentes. A su vez, la Ley de Financiamiento Productivo busca aumentar la base de inversores y empresas que participen en el mercado de capitales, promoviendo el financiamiento productivo, sobre todo de las micro, pequeñas y medianas empresas, proponiendo un régimen para impulsar y facilitar el financiamiento de las mismas. Finalmente, la ley regula ciertas cuestiones vinculadas con (i) aspectos tributarios de los fondos comunes de inversión y fideicomisos financieros y (ii) derivados y pases.

- *Acuerdo Stand-By con el FMI.* El 7 de junio de 2018 el Gobierno Argentino celebró un Acuerdo Stand-By a 36 meses por US\$50.000 millones con el FMI, que fue aprobado por el Directorio Ejecutivo del FMI el 20 de junio de 2018. Al 31 de julio de 2018, el Gobierno Argentino recibió un primer desembolso por aproximadamente US\$15.000 millones y los fondos disponibles adicionales serían tratados como precautorios. Esta medida tuvo como propósito detener la significativa depreciación del peso durante el primer semestre de 2018. El 26 de septiembre de 2018, el Gobierno Argentino acordó con el FMI un incremento en el monto total del Acuerdo Stand-By de US\$50.000 millones a US\$57.100 millones. Los fondos disponibles en el marco del Acuerdo Stand-By ya no serán tratados como reservas preventivas o precautorias, ya que el Gobierno Argentino ha indicado que pretende utilizar el financiamiento del FMI como apoyo presupuestario. El plan económico apoyado por el FMI apunta a fortalecer la economía argentina al centrarse en cuatro pilares clave: (i) restaurar la confianza del mercado; (ii) proteger a los sectores más vulnerables de la sociedad argentina; (iii) fortalecer la credibilidad del marco de metas de inflación del BCRA; y (iv) disminuir progresivamente las tensiones en la balanza de pagos. Algunos de los compromisos asumidos por el Gobierno Argentino, como contrapartida del Acuerdo Stand-By, consisten en reducción del déficit fiscal primario alcanzándose un excedente en 2021, reducción escalonada de la inflación hasta 2021, mayor poder del BCRA para establecer metas de inflación con un anticipo de tres años y reducción del stock de títulos del BCRA, proporcionando al BCRA un nivel de capital que garantice su autonomía financiera, entre otros. El Acuerdo Stand-By incluye una

“cláusula social” según la cual, en caso de que la situación social se deteriore el Gobierno Argentino podría desviarse de los objetivos de reducir el déficit fiscal e incrementar el gasto social para la protección de los sectores más vulnerables. El 26 de octubre de 2018, el FMI aprobó la extensión del Acuerdo Stand-By por un monto de aproximadamente US\$ 5.600 millones. El FMI aprobó la primera revisión del desempeño de Argentina bajo el nuevo Acuerdo Stand-By y autorizó una nueva transferencia de aproximadamente US\$ 5.700 millones. A su vez, se estableció un nuevo calendario de desembolsos y se ampliaron los montos a desembolsar para 2018 y 2019. Bajo este nuevo cronograma, los desembolsos esperados hasta fines de 2018 se elevaron de US\$ 6.000 millones a US\$ 13.400 millones y se acordó que en marzo de 2019 se desembolsaría un monto adicional de aproximadamente US\$ 11.000 millones. El 19 de diciembre de 2018, el FMI aprobó un nuevo desembolso de US\$ 7.600 millones, que junto con los dos desembolsos anteriores, alcanzaron un monto total de US\$ 28.300 millones para el año 2018. El 5 de abril de 2019, el Directorio Ejecutivo del FMI completó la tercera revisión del desempeño económico de Argentina en virtud del Acuerdo Stand-By y aprobó el desembolso de US\$ 10.800 millones adicionales, lo que elevó los desembolsos totales desde junio de 2018 a aproximadamente US\$ 38.900 millones. No podemos predecir con exactitud qué medidas se adoptarán para cumplir los acuerdos celebrados con el FMI o sus consecuencias sobre la economía argentina en general y si ello pudiera generar un cambio adverso en nuestra condición financiera y en el resultado de nuestras operaciones.

▪ *Ley de Lealtad Comercial.* El 22 de abril de 2019, mediante el Decreto N° 274/2019, el Gobierno Argentino derogó la Ley N° 22.802 y promulgó la nueva Ley de Lealtad Comercial. Su objetivo principal será evitar abusos de posiciones dominantes o posibles conductas monopólicas de grandes empresas. El Gobierno Argentino tendrá mayores facultades para sancionar conductas desleales o anticompetitivas para proteger a las empresas argentinas, principalmente a las PyMEs.

A la fecha de este Prospecto, no es posible predecir qué repercusión podrán tener estas medidas y las medidas futuras a ser adoptadas por el gobierno actual en la economía argentina en general, y en nuestros negocios en particular. Si bien Plaza Logística considera que el efecto del levantamiento de múltiples restricciones regulatorias de la economía será positivo para sus negocios al estimular la actividad económica, no es posible predecir dicho efecto con certeza, y la liberalización también podría ser disruptiva para la economía y no beneficiar, o incluso perjudicar, los negocios de Plaza Logística.

El Gobierno Nacional no ha tenido en sus años de gobierno mayoría parlamentaria propia, podría ser difícil adoptar algunas de esas medidas a menos que el gobierno nacional obtenga apoyo de la oposición, generando incertidumbre respecto de la capacidad del gobierno de aprobar las medidas que espera implementar. Esta incertidumbre política respecto de las medidas económicas podría generar volatilidad en los precios de mercado de los títulos de empresas argentinas.

***Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados.***

En el pasado, la inflación socavó seriamente a la economía argentina y la capacidad del Gobierno Argentino de crear condiciones que permitan el crecimiento. En los últimos años, la Argentina debió enfrentar presiones inflacionarias, evidenciadas por importantes aumentos en los precios de combustibles, energía y alimentos, entre otros factores.

De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó una inflación del 24,7% para el año 2017. Después de la celebración del Acuerdo Stand-By, el Gobierno Argentino ajustó sus metas de IPC a 27% para 2018, 17% para 2019, 13% para 2020 y 9% para 2021. En agosto de 2018, el BCRA ajustó sus metas de IPC a 40,5% para 2018, 24,5% para 2019 y 18% para 2020. El 8 de octubre de 2018, el FMI publicó el informe “*World Economic Outlook*” estimando una inflación del 40,5% en 2018 y 20,2% en 2019. Sin embargo, según el INDEC la inflación de 2018 fue del 47,6%. El 15 de noviembre de 2018, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Presupuesto para el año 2019, estimando una inflación interanual a diciembre de 2019 del 23%. De acuerdo con el INDEC, el IPC arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2019: 2,9%, 3,8%, 4,7%, 3,4%, 3,1% y 2,7% respectivamente (acumulado los seis primeros meses de 2019 un 22,4%).

El Índice de IPIM ascendió a 18,8% en 2017 y a 73,5% en 2018. En lo que respecta al año 2019, el IPIM arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2019: 0,6%, 3,4%, 4,1%, 4,6%, 4,9 y 1,7% respectivamente (acumulado los seis primeros meses de 2019 un 20,7%). Véase “*La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales*”.

Una tasa de inflación alta afecta la competitividad externa de Argentina al diluir los efectos de la devaluación del Peso, repercutiendo negativamente en el trabajo y en el nivel de actividad económica y empleo y debilitando la confianza en el sistema bancario de Argentina, lo que podría limitar aún más la disponibilidad de crédito local e internacional para las empresas. Por otro lado, parte de la deuda pública argentina continúa siendo ajustada por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“**CER**”), un índice monetario fuertemente vinculado a la inflación. Por ende, todo aumento significativo de la inflación daría lugar a un aumento en la deuda pública de Argentina, lo que incrementaría la presión sobre la economía argentina. Un entorno inflacionario continuo podría afectar los resultados de las operaciones de Plaza Logística, perjudicando su capacidad de financiar las necesidades de capital de trabajo de sus negocios en términos favorables, lo cual podría afectar adversamente los resultados de sus operaciones y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

En el pasado, el gobierno anterior implementó programas para controlar la inflación y los precios de bienes y servicios esenciales, que incluyeron la intervención y supervisión de los precios de ciertos productos y servicios de empresas del sector privado pertenecientes a diversas industrias y mercados.

En relación con lo anterior, es de destacar que el Gobierno del Presidente Mauricio Macri anunció el 17 de abril de 2019 un paquete de medidas económicas para mitigar los efectos de la inflación que incluye: (i) un acuerdo con varias empresas del sector privado con el fin de mantener los precios de 64 productos de la canasta básica durante 180 días, (ii) descuentos de entre el 10% y el 25% en supermercados, negocios de ropa, iluminación, viajes y turismo, electrodomésticos, línea blanca y materiales para la construcción para las personas que reciben beneficios de la ANSES, (iii) descuentos de hasta el 70% en medicamentos para los beneficiarios de la asignación universal por hijo, y (iv) un nuevo plan de pagos para regularizar deudas tributarias vencidas, con una tasa menor y un plazo mayor para cancelarlas.

No podemos asegurar que los índices de inflación no seguirán aumentando en el futuro o que las medidas adoptadas o que puedan ser adoptadas por el Gobierno Argentino para controlar la inflación o mitigar sus efectos serán eficaces o exitosas. La inflación sigue siendo un desafío para Argentina. Una inflación significativa podría tener un efecto adverso sobre la economía argentina y, a su vez, podría aumentar nuestros costos de operación y afectar negativamente nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

***El Peso está incluido en la categoría de moneda hiperinflacionaria conforme la NIC 29. En consecuencia, tendremos que reexpresar nuestros estados contables auditados.***

El 12 de febrero de 2014, el BCRA, a través de la Comunicación “A” 5541, estableció las pautas generales para la convergencia hacia las NIIF para la confección de los estados contables de las entidades bajo su supervisión. Estamos en un proceso de transición hacia dichas normas, las cuales son obligatorias a partir del ejercicio económico iniciado el 1º de enero de 2018. La NIC 29 requiere que los estados contables de una entidad cuya moneda funcional sea la moneda de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del valor histórico o en el método del valor actual, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente al cierre del período informado. La NIC 29 no establece un nivel de inflación específico que, de ser superado, tornaría una economía hiperinflacionaria. Sin embargo, es práctica corriente considerar que hay hiperinflación cuando las variaciones en los niveles de precio se ubican alrededor del 100% o superan un 100% acumulado durante los últimos tres años, junto con otra serie de factores macroeconómicos cualitativos.

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, se revirtió la tendencia de disminución de la inflación en Argentina observada en períodos anteriores, con variaciones en diversos índices que terminaron siendo más elevados que en meses anteriores. La inflación total acumulada en Argentina en los 36 meses previos al 30 de septiembre de 2018, medida conforme al índice de precios mayoristas publicado por el INDEC, superó el 100%. Factores macroeconómicos cualitativos, incluyendo la depreciación del Peso en los últimos meses, también respaldan la conclusión de que Argentina es ahora considerada una economía hiperinflacionaria a los fines contables. En consecuencia, la NIC 29 es aplicable a los estados contables para los períodos finalizados después del 1 de julio de 2018 y, por lo tanto, nuestros estados contables auditados y estados contables intermedios no auditados son ajustados mediante la aplicación de un índice general de precios y expresados en la unidad de medida (la moneda hiperinflacionaria) vigente al cierre del último período informado.

Conforme al Decreto N° 664/2003, el Gobierno Argentino prohibía a las entidades regulatorias del Gobierno Argentino, incluyendo el BCRA y la SSN, recibir información financiera de entidades reguladas que incluyeran ajustes por inflación, cambios en costos u otras variaciones en impuestos, precios o tarifas. Asimismo, la Ley N° 23.928 prohibía a las sociedades argentinas incluir ajustes por inflación en sus estados contables.

En diciembre de 2018 se dictó la Ley N° 27.468, la cual modificó el artículo 10 de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades.

El 28 de diciembre de 2018, la CNV publicó la Resolución General N° 777/2018 a través de la cual reglamenta la recepción de los estados financieros confeccionados en moneda constante y establece, adicionalmente a las normas contables aplicables en la reexpresión de los estados contables, disposiciones sobre la aplicación del ajuste por inflación, haciendo referencia a la guía orientativa de aplicación y la utilización de la serie de índices de precios de la FACPCE. En tal sentido, la Resolución General N° 777/2018 dispone que las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la CNV deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la NIC 29 o la Resolución Técnica N° 6 emitida por la FACPCE, según corresponda, para períodos o ejercicios que finalicen a partir del 31 de diciembre de 2018.

***La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales***

En enero de 2007, el INDEC modificó el método que empleaba para calcular el IPC, que se calcula como el promedio mensual de una canasta ponderada de productos y servicios para el consumidor que refleja el patrón de consumo de los hogares argentinos. Hasta diciembre de 2015, la credibilidad del IPC y de otros índices publicados por el INDEC fue cuestionada.

En 2010, el gobierno nacional inició consultas con el FMI para obtener asistencia técnica a fin de diseñar un nuevo índice de precios al consumidor nacional que modernizara el sistema estadístico. Sin embargo, en 2014 Argentina fue censurada por el FMI por no avanzar suficientemente en la adopción de medidas correctivas para mejorar la calidad de sus datos oficiales, incluyendo los relativos a la inflación y a las modificaciones a su PBI.

Con el objeto de abordar la calidad de los datos oficiales, el 13 de febrero de 2014 se implementó un nuevo índice de precios. El nuevo índice de precios representó el primer indicador nacional en medir variaciones de precios al consumidor final en los hogares. A diferencia del índice de precios anterior, que sólo medía la inflación en la zona metropolitana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ese nuevo índice de precios midió los precios de bienes en toda la población urbana de las 24 provincias de Argentina. Si bien esta nueva metodología redujo la brecha entre las estadísticas de la inflación y las cifras estimadas por fuentes privadas, durante 2014 y 2015 continuaron existiendo diferencias significativas entre los datos de inflación oficiales y las estimaciones privadas. En noviembre de 2015, el INDEC suspendió la publicación del IPC y el IPM. Las reformas institucionales y metodológicas llevadas a cabo durante la anterior administración fueron las que generaron controversias respecto de la confiabilidad de la información que producía.

El 8 de enero de 2016, basado en la determinación de que el INDEC había fallado en producir información estadística confiable, particularmente la relacionada con el IPC, el PBI y el comercio exterior, así como con las tasas de pobreza y desempleo, la administración actual declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el organismo oficial a cargo del sistema, el INDEC, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. El INDEC suspendió la publicación de ciertos datos estadísticos hasta tanto concluyera la reorganización de su estructura técnica y administrativa a fin de recuperar su capacidad de producir información confiable. Sin embargo, durante el período de suspensión, el INDEC publicó las cifras de IPC oficiales de la Provincia de San Luis y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para referencia.

En junio de 2016, el INDEC comenzó a publicar una tasa oficial de inflación utilizando una nueva metodología para calcular el IPC. De acuerdo con la información publicada por dicho organismo, el IPC arrojó una inflación del 24,7% para el año 2017, y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018: 1,8%, 2,4%, 2,3%, 2,7%, 2,1%, 3,7%, 3,1%, 3,9%, 6,5%, 5,4%, 3,2% y 2,6% respectivamente (acumulado para el año 2018: 39,7%). El IPIM ascendió a 18,8% en 2017 y arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018: 4,6%, 4,8%, 1,9%, 1,8%, 7,5%, 6,5%, 4,7%, 4,9%, 16%, 3%, 0,1% y 1,3% respectivamente (acumulado para el año 2018: 73,5%).

En consecuencia, el 9 de noviembre de 2016, el Consejo Ejecutivo del FMI levantó su censura sobre la República Argentina, entendiendo que el país había reasumido sus obligaciones en cuanto a publicación de información estadística de manera consistente bajo los acuerdos del FMI.

Cualquier corrección o reformulación de los índices del INDEC en el futuro podría generar una menor confianza en la economía argentina, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales para financiar sus operaciones y crecimiento, afectando a su vez los resultados de sus operaciones y situación patrimonial, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

***La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística***

Las perspectivas para que las empresas argentinas puedan acceder a los mercados de capitales podrían verse limitadas en términos del volumen de financiación disponible y las condiciones y costo de dicha financiación.

El default de Argentina en 2001 y su incapacidad de reestructurar totalmente su deuda soberana y negociar con los holdouts ha limitado y puede continuar limitando la capacidad de Argentina de acceder al financiamiento internacional. En dicho sentido entre 2005 y 2010, Argentina realizó ofertas de canje para reestructurar parte de su deuda soberana que se encontraba en default desde finales de 2001. Como resultado de estas ofertas de canje, Argentina reestructuró más del 92% de la deuda en cesación de pagos elegible. No obstante, ciertos bonistas se negaron a participar en las reestructuraciones, iniciando juicios contra la Argentina en varios países, incluyendo los Estados Unidos. Desde fines de 2012, los fallos de los tribunales de los Estados Unidos favorables para los holdouts acrecentaron las dudas de los inversores acerca de invertir en el país, específicamente resolvieron que la Argentina había incumplido la cláusula “*pari passu*” en relación con los bonistas que no participaron en los canjes de deuda soberana de 2005 y 2010. La Argentina fue condenada al pago del cien por ciento (100%) de los montos adeudados a dichos acreedores. Si bien el fallo fue apelado por la Argentina, la Corte Suprema de los Estados Unidos rechazó la apelación interpuesta ante la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito, confirmando el fallo del Tribunal Federal de Primera Instancia. Durante el mismo mes, el Tribunal Federal de Primera Instancia ordenó que la Argentina no debía efectuar ningún pago a los bonistas que participaron en la reestructuración si no se arribaba a un acuerdo con los holdouts. En junio de 2015 el Tribunal Federal de Primera Instancia admitió parcialmente la petición de un grupo de bonistas (denominados “*me too*”) planteada mediante 36 demandas diferentes, considerando que, siendo consistente con los pronunciamientos anteriores de dicho tribunal, la Argentina había violado la cláusula *pari passu* respecto de los bonistas “*me too*.”

Sin embargo y tras arduas negociaciones, en abril de 2016, el Gobierno Nacional cerró un acuerdo de pago por US\$ 4.200 millones de deuda pendiente de pago en manos de la gran parte de los acreedores que no habían participado de las reestructuraciones de 2005 y 2010, ratificado luego por el Congreso Nacional mediante la sanción de la Ley N° 27.249. La Argentina ha alcanzado acuerdos con los tenedores de una porción significativa de los bonos en default y ha cancelado la deuda con la mayor parte de esos acreedores.

En febrero de 2019, el Gobierno Argentino anunció que acordó con acreedores de bonos de Japón por US\$26 millones, cuyos títulos habían sido emitidos entre los años 1996 y 2000 y que entraron en default en 2001.

A la fecha de este Prospecto, los reclamos iniciados por los tenedores de bonos que no han aceptado la oferta de pago de Argentina continúan en varias jurisdicciones, aunque el tamaño de los mismos ha disminuido significativamente. Sin perjuicio de que se dejaron de lado los requerimientos *pari passu* y esto eliminó un obstáculo importante para el acceso a los mercados de capitales por parte del Gobierno Argentino, las transacciones futuras pueden verse afectadas por los litigios con los tenedores de bonos *holdout* que continúan pendientes de pago, lo que a su vez podría afectar la capacidad del Gobierno Argentino de acceder a los mercados crediticios internacionales y, por lo tanto, podría tener un efecto adverso sustancial en la economía argentina y, a su vez, en nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y perspectivas de crecimiento.

Adicionalmente, accionistas extranjeros de varias empresas argentinas han iniciado reclamos ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“**CIADI**”) alegando que las medidas de emergencia adoptadas por el Estado Nacional Argentino desde la crisis de 2001 y 2002 se apartan de las normas de tratamiento justo y equitativo establecidas en diversos tratados bilaterales de inversión de los que Argentina es parte. Varios de estos reclamos han sido resueltos en contra de Argentina.

Los litigios de los holdouts, así como los reclamos ante el CIADI, entre otros, han resultado y pueden resultar en nuevos fallos significativos contra el Gobierno Argentino, derivando en embargos o en medidas cautelares,

colocando a la Argentina en situación de incumplimiento respecto de otras obligaciones, y ello puede, incluso impedir a la Argentina el acceso al financiamiento internacional.

***Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los resultados de las operaciones de Plaza Logística***

Las fluctuaciones en el valor del Peso también podrían afectar negativamente a la economía argentina, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística. La devaluación del Peso podría tener un impacto negativo en la capacidad de ciertas empresas argentinas de atender el servicio de su deuda denominada en moneda extranjera, derivar en alta inflación, reducir sensiblemente los salarios reales, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno, entre ellas las compañías de servicios públicos y la industria financiera, y afectar negativamente la capacidad del Gobierno Argentino de cumplir con sus obligaciones de deuda externa.

Después de muchos años de variaciones moderadas en el tipo de cambio nominal, el Peso perdió más del 30% de su valor con respecto al Dólar en 2013 y 2014, y en 2015 el Peso perdió aproximadamente el 52% de su valor con respecto al Dólar, incluyendo una depreciación de aproximadamente el 34% experimentada mayormente después del 17 de diciembre de 2015 luego del anuncio del levantamiento de gran parte de las restricciones cambiarias y la consiguiente convergencia entre los tipos de cambio oficial (intervenido hasta entonces) y el paralelo. Desde la devaluación de diciembre de 2015 y hasta septiembre de 2018, el BCRA permitió la libre flotación del Peso e intervino en contadas oportunidades, lo cual indicó el sostenimiento de una política cambiaria libre, aunque de flotación “controlada”. Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio vendedor divisa publicado por el Banco Nación era de Ps. 18,65 por US\$ 1,00 y la depreciación del Peso en relación al Dólar fue del 17,40% en 2017. La pérdida de valor del Peso con relación al Dólar fue muy acelerada durante el 2018 (en especial durante el mes de mayo). Al 15 de junio de 2018, el tipo de cambio vendedor divisa publicado por el Banco Nación era de Ps. 28 por US\$ 1,00, es decir una depreciación del Peso en relación al Dólar de aproximadamente un 40% en cinco meses. El Peso alcanzó su mínimo valor en relación con el Dólar en septiembre de 2018, cuando cayó a Ps. 40,90 por US\$1, lo cual representa una disminución de su valor con respecto al dólar de aproximadamente un 118% comparado con su valor al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2018, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 37,81 por US\$ 1 lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 101%. Al 30 de junio de 2019, su valor cayó a Ps. 43,40 por cada US\$ 1, lo que significó una depreciación de aproximadamente 15% respecto de su valor al 31 de diciembre de 2018.

Como se mencionó anteriormente, el resultado de las PASO generó incertidumbre en el mercado cambiario. Depreciándose fuertemente con relación al Dólar. En este sentido, el tipo de cambio al 15 de octubre es de 58,27 por cada US\$ 1, lo que significó una depreciación de aproximadamente 37,2% respecto de su valor al 30 de junio de 2018.

El 26 de septiembre de 2018 el BCRA anunció un nuevo esquema de política monetaria con el objetivo de bajar la inflación, adoptando a tales efectos las medidas enumeradas en “*Política Monetaria*”.

El 14 de marzo de 2019, con el objetivo de disminuir la inflación durante 2019, el BCRA anunció que, a través del COPOM, se resolvió (i) extender el objetivo de crecimiento cero de la base monetaria hasta fin de 2019, (ii) hacer permanente el sobrecumplimiento de la base monetaria alcanzado en febrero, (iii) eliminar el ajuste por estacionalidad previsto para junio, y (iv) establecer que los límites de la zona de no intervención cambiaria crecerán a 1,75% mensual durante el segundo trimestre de 2019. Así, el BCRA declaró que con estas medidas la meta de base monetaria a fin de año pasa a ser 10% inferior a lo establecido originalmente. Por otra parte, el BCRA anunció que, con el objetivo de fortalecer la institucionalidad de la política monetaria establecida, el Poder Ejecutivo enviará al Congreso Nacional un proyecto de reforma de la Carta Orgánica del BCRA, cuyos principales cambios propuestos serán: (i) establecer que el objetivo prioritario del BCRA sea la estabilidad de precios, y (ii) prohibir que el BCRA financie al Tesoro Nacional.

Sin perjuicio de lo previsto en el acápite (iv) anterior, es de recordar que el BCRA anunció en su comunicado oficial del 29 de abril de 2019 que, dado el aumento de la volatilidad cambiaria observado, podría intervenir tanto dentro de la denominada zona de no intervención como fuera de ella, pudiendo realizar ventas de dólares aun si el tipo de cambio se ubicara por debajo del límite de Ps. 51.45, lo que produjo en los hechos el fin de la zona de no intervención, tal como había sido originalmente concebida.

Plaza Logística no puede predecir el valor futuro del Peso respecto del Dólar. Si el Peso continúa devaluándose, los efectos negativos sobre la economía argentina podrían tener consecuencias negativas para los negocios de Plaza Logística, los resultados de sus operaciones y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.

Por otra parte, el movimiento inverso, es decir una apreciación del Peso respecto del Dólar también presenta riesgos para la economía argentina, entre ellos la posibilidad de una caída de las exportaciones (debido a la pérdida de competitividad externa). Un incremento del valor del Peso también podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento económico y el empleo a través de su impacto vía menor competitividad causada por un encarecimiento de los costos del mercado argentino expresados en dólares estadounidenses y tener un efecto adverso significativo sobre los negocios, los resultados de las operaciones y la capacidad de Plaza Logística de pagar sus deudas a su vencimiento como resultado del debilitamiento de la economía de Argentina en general.

***La intervención gubernamental puede afectar negativamente a la economía argentina y por ende a los negocios y resultados de operaciones de Plaza Logística***

Desde el 2002 el Gobierno Argentino llevó adelante medidas de intervención directa en la economía, inclusive mediante la implementación de medidas de expropiación y nacionalización y de control de precios.

Entre algunas de las medidas adoptadas por el gobierno nacional a partir del año 2002, éste nacionalizó (i) el sistema privado de jubilaciones y pensiones (Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones); y (ii) nacionalización de Yacimientos Petrolíferos Fiscales S.A. (YPF). Las expropiaciones, los controles de precios y de cambios, han tenido un impacto negativo en el nivel de inversiones, el acceso de compañías argentinas al mercado de capitales internacional y las relaciones comerciales y diplomáticas con otros países.

No obstante las medidas adoptadas por el gobierno nacional desde el 10 de diciembre de 2015, no es posible asegurar que medidas que puedan ser dictadas por el Gobierno Argentino actual o cualquier otro futuro, tales como expropiaciones, nacionalizaciones, renegociación o modificación forzosa de contratos existentes, nuevas políticas tributarias, cambios en las leyes, reglamentaciones y políticas que afecten el comercio exterior y las inversiones no vayan a tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina y que en consecuencia afecten negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de la Compañía o afecten su capacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

***La implementación de nuevos controles y restricciones cambiarias sobre los ingresos y egresos de capitales en el futuro podría limitar la disponibilidad de crédito internacional y poner en peligro el sistema financiero, afectando negativamente a la economía de Argentina y, por ende, los negocios de Plaza Logística***

Durante 2001 y el primer semestre de 2002, Argentina experimentó un masivo retiro de depósitos del sistema financiero como resultado de la falta de confianza en la capacidad del Gobierno Argentino de cancelar su deuda y sostener la paridad entre el Peso y el Dólar. Esto dio lugar a una crisis de liquidez en el sistema financiero argentino, que motivó que el Gobierno Argentino impusiera controles cambiarios y restricciones a las transferencias, limitando significativamente la capacidad de las empresas de conservar divisas o realizar pagos al exterior. A partir de 2002, estas restricciones, entre ellas la obligación de obtener la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior para el pago de capital o intereses sobre obligaciones de deuda, se flexibilizaron significativamente hasta el 2007. Además de las restricciones cambiarias aplicables a las salidas de capitales, en junio de 2005 el Gobierno Argentino adoptó diversas normas y reglamentaciones que establecieron nuevos controles restrictivos sobre los ingresos de capitales a Argentina, entre ellas la obligación de depositar, en el caso de ciertas remesas de fondos hacia Argentina, un monto igual al 30% de los fondos en una cuenta mantenida en una entidad financiera local como un depósito en Dólares por el plazo de un año, sin devengamiento de intereses ni ningún beneficio, y sin la posibilidad de emplearlo como garantía de ninguna otra operación.

Mediante una combinación de reglamentaciones cambiarias e impositivas desde 2011 hasta diciembre de 2015 (conocido como “cepo” cambiario), el gobierno nacional restringió sensiblemente el acceso al mercado cambiario por parte de personas físicas y entidades del sector privado. Asimismo, durante esos años el BCRA ejerció un poder de autorización previa de facto para ciertas operaciones cambiarias que estaban autorizadas bajo las reglamentaciones aplicables, tales como los pagos de dividendos o la cancelación del capital de préstamos entre compañías de un mismo grupo económico, así como la importación de bienes, mediante la regulación del monto de divisas disponible para realización de dichas operaciones por parte de las entidades financieras.

La cantidad de controles cambiarios impuestos en el pasado, y en particular después de 2011 derivó en un mercado de negociación de Dólares no oficial o “paralelo”. El tipo de cambio Peso/Dólar en dicho mercado difería significativamente del tipo de cambio Peso/Dólar oficial.

Asimismo, el nivel de reservas internacionales del BCRA disminuyó significativamente, de US\$47.400 millones al 1 de noviembre de 2011 a US\$ 25.600 millones al 31 de diciembre de 2015, debilitando la capacidad del Gobierno Argentino de intervenir en el mercado de cambios y brindar acceso a dichos mercados a entidades

del sector privado tales como Plaza Logística. A partir del levantamiento del “cepo” cambiario con el gobierno del Presidente Mauricio Macri, el nivel de reservas internacionales fue aumentando hasta alcanzar la suma de US\$ 66.187 millones al 31 de marzo de 2019.

A comienzos del año 2016, el BCRA dejó sin efecto las restricciones cambiarias en materia de ingreso y egreso de fondos y, entre ellas, mediante la promulgación del Decreto N° 893/2017, el Poder Ejecutivo suprimió la obligación de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones de bienes, cuyo plazo había sido extendido a diez años desde el cumplimiento de embarque.

No obstante las medidas adoptadas por el gobierno nacional que disminuyeron considerablemente los controles cambiarios, el Gobierno Argentino podría fijar restricciones a las transferencias o al movimiento de capitales o adoptar otras medidas en respuesta a fugas de capitales o en caso de una depreciación importante del Peso, que podrían limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales y afectar su capacidad de realizar pagos de intereses, capital o dividendos al exterior. Dichas medidas podrían generar nuevas tensiones políticas y sociales y socavar las finanzas públicas del Gobierno Argentino, lo que podía repercutir negativamente en la economía y perspectivas de crecimiento económico de Argentina y por ende afectar negativamente los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística, su capacidad de realizar pagos en moneda extranjera, y afectar la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

***La economía argentina podría verse negativamente afectada por acontecimientos económicos en otros mercados y por efectos “contagio” más generales***

Los mercados financieros y de valores negociables en Argentina están influenciados, en diferentes medidas, por las condiciones económicas y financieras de otros mercados, y la economía argentina es vulnerable a shocks externos, entre ellos aquellos relacionados con o similares a la crisis económica mundial iniciada en 2008 y a la situación económica y financiera de los principales socios comerciales de Argentina, en particular Brasil. Por ejemplo, la actual devaluación de la moneda brasileña y la caída de su economía pueden afectar negativamente a la economía Argentina y a su vez a los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística. Si bien las condiciones varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los hechos que acontecen en un país podría afectar significativamente el flujo de capitales hacia otros países y los valores de los títulos emitidos en otros países, inclusive Argentina. De hecho, en el pasado reciente la economía Argentina se vio afectada de modo adverso por los acontecimientos políticos y económicos que ocurrieron en diversas economías emergentes durante la década del '90, entre ellos los de México en 1994, el colapso de diversas economías asiáticas entre 1997 y 1998, la crisis económica de Rusia en 1998 y la devaluación de la moneda brasileña en enero de 1999.

El 23 de junio de 2016 en el Reino Unido se votó a favor de la salida de la Unión Europea (lo cual se dio a conocer como “Brexit”). A la fecha de este Prospecto el Reino Unido no ha logrado concretar la salida de la Unión Europea, y recientemente ha renunciado la Primer Ministra de ese país como consecuencia de tal imposibilidad. Las acciones que tomará el Reino Unido para efectivamente salir de la Unión Europea y la duración de dicho proceso son inciertas. Los resultados del referéndum del Reino Unido han causado y se anticipa que continuarán causando, volatilidad en los mercados financieros, lo que a su vez podría tener efectos sustancialmente adversos en el negocio, situación financiera y resultado de las operaciones de la Sociedad.

Asimismo, la economía de Brasil, uno de los mercados de exportación más importantes para Argentina y la principal fuente de importaciones, experimentó una enorme presión negativa debido a las incertidumbres derivadas de la crisis política que comenzó a atravesar con el juicio político iniciado a la anterior presidente de Brasil, la Sra. Dilma Rousseff, que tuvo como consecuencia su destitución, la cual fue resuelta por el senado brasileño con fecha 31 de agosto de 2016, tomando posesión del cargo hasta el fin del mandato el Sr. Michel Temer, quien anteriormente desempeñara el cargo como vicepresidente de Brasil. El Sr. Temer se encuentra actualmente cuestionado por denuncias de corrupción. El 28 de octubre de 2018, el Sr. Jair Bolsonaro, resultó electo como presidente de Brasil, en un escenario de fuerte polarización y división social. A la fecha, el Sr. Bolsonaro ha encontrado inconvenientes para lograr las reformas prometidas ya que no cuenta con mayoría legislativa propia, aunque ha comenzado a realizar ciertos avances en la materia. Todo ello indica que no se puede descartar que continúe el contexto de inestabilidad política y económica en Brasil.

El 8 de noviembre de 2016 Donald J. Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos y asumió el cargo el 20 de enero de 2017. Los resultados de la elección presidencial han generado una significativa incertidumbre acerca de las relaciones futuras entre Estados Unidos y otros países, incluso con respecto a las políticas comerciales, los tratados, las regulaciones gubernamentales y los aranceles que podrían aplicarse al comercio entre Estados Unidos y otras naciones. Estos acontecimientos, o la percepción de la posible ocurrencia de

alguno de ellos, pueden tener un efecto adverso sustancial sobre las condiciones económicas globales y la estabilidad de los mercados financieros globales.

Asimismo, en el contexto económico internacional, la Reserva Federal de los Estados Unidos (“FED”) aumentó considerablemente su tasa de referencia durante el año 2018, alcanzando el 2,5%. Ello encareció sustancialmente el costo de financiamiento en los mercados internacionales, al propio tiempo que motivó la migración de los inversores desde economías de riesgo y emergentes, hacia las economías centrales (*fly to quality*). Si bien la FED ha dejado entrever que durante el 2019 no espera realizar nuevos aumentos en la tasa de referencia, si finalmente la entidad resolviera continuar con su política de aumento de las mismas, ello podría tener un profundo impacto en el financiamiento soberano y corporativo de la Argentina.

Por otra parte, las reacciones de los inversores internacionales a los sucesos que ocurren en un mercado a veces producen un efecto “contagio” por el cual toda una región o clase de inversiones es desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros adversos ocurridos en otros países, incluyendo sin limitación riesgos potenciales de una guerra comercial entre China y Estados Unidos, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina e indirectamente sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

En consecuencia, no podemos asegurar que el sistema financiero de Argentina y los mercados de valores no continuarán viéndose afectados por acontecimientos en las economías de los países desarrollados o en otros mercados emergentes, lo que podría, a su vez, afectar negativamente a la economía argentina e indirectamente al negocio de Plaza Logística, condiciones financieras, el resultado de sus operaciones, su situación financiera y el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

***La aplicación de ciertas leyes y reglamentaciones es incierta y podría afectar negativamente los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de Plaza Logística***

El 30 de abril de 2013 entró en vigencia la Ley N° 26.854, que regula el procedimiento aplicable a las medidas cautelares que se soliciten contra o por el Estado Nacional o sus entes descentralizados como parte de un proyecto de reforma judicial aprobado por el Congreso Argentino. Entre los principales cambios implementados en el marco del proyecto de reforma judicial, se encuentra la limitación temporal a las medidas cautelares dictadas en procedimientos iniciados contra el Gobierno Argentino y la creación de tres nuevas cámaras de casación, que deben entender en cualquier apelación antes de que la cuestión sea considerada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (la “CSJN”). Asimismo, la Ley N° 26.855, que entró en vigencia el 27 de mayo de 2013, modificó la estructura y funciones del Consejo de la Magistratura de Argentina, que tiene a su cargo la designación de jueces, presentación de denuncias en su contra y su suspensión o remoción. Sin embargo, ciertos aspectos de la ley han sido declarados inconstitucionales por la CSJN y no podemos predecir el impacto a largo plazo de la legislación recientemente aprobada y los futuros procesos administrativos o judiciales, incluyendo posibles futuros reclamos realizados por la Compañía contra el Gobierno Argentino.

El 7 de agosto de 2014, se dictó la Ley N° 26.944 de Responsabilidad del Estado, a fin de regular la responsabilidad del Estado Nacional por los daños que su actividad o inactividad pueda causar a los bienes o derechos de las personas. Dicha ley establece que la responsabilidad del Estado Nacional es objetiva y directa, que las disposiciones del Código Civil y Comercial no son aplicables a las acciones contra el Estado Nacional de manera directa ni subsidiaria, y que la sanción pecuniaria disuasiva es improcedente contra el Estado Nacional, sus agentes y funcionarios.

El 18 de septiembre de 2014, el Congreso Argentino sancionó la Ley N° 26.991 que reforma la Ley N° 20.680 (la “Ley de Abastecimiento”) en vigencia desde el 28 de septiembre de 2014, para aumentar el control sobre el suministro de bienes y la prestación de servicios. Dicha iniciativa incluye la potestad del Gobierno Argentino de regular derechos del consumidor bajo el artículo 42 de la Constitución Nacional y permite la creación de una autoridad con el objeto de mantener los precios de bienes y servicios (el “Observador de Precios de Bienes y Servicios”). La Ley de Abastecimiento, con sus modificaciones: (i) exige la continuidad en la producción de bienes para satisfacer necesidades básicas; (ii) crea la obligación de publicar precios de bienes y servicios producidos y prestados; (iii) permite requerir información financiera; y (iv) aumenta ciertas multas para personas físicas y jurídicas. Las reformas y la creación del Observador de Precios de Bienes y Servicios podrían afectar negativamente las operaciones de Plaza Logística. También se aprobó una iniciativa para regular cuestiones de derechos del consumidor, creándose la Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo, donde usuarios y consumidores pueden presentar reclamos sin cargo, los cuales deben resolverse en un lapso de 30 días.

La Ley de Abastecimiento se aplica a todos los procesos económicos vinculados a bienes, obras y servicios que, directa o indirectamente, satisfagan necesidades básicas de consumo (“Bienes de Necesidad Básica”) y otorga amplias facultades a su autoridad de aplicación. También confiere a la autoridad de aplicación el poder de ordenar la venta, producción, distribución o entrega de Bienes de Necesidad Básica en todo el país en caso de escasez de suministro.

El 1 de octubre de 2014, el Congreso Argentino aprobó la reforma, actualización y unificación de los códigos Civil y Comercial, el cual entro en vigencia el 1 de agosto de 2015. La evolución normativa y jurisprudencial derivada del nuevo cuerpo legal se encuentra en curso, por lo que no es posible determinar la incidencia que podrá tener sobre procesos judiciales o administrativos en los que Plaza Logística sea o pueda llegar a ser parte.

Es imposible predecir el impacto a largo plazo que la legislación adoptada podrá tener en el sistema jurídico argentino y los procedimientos administrativos o judiciales futuros, incluyendo los reclamos que puedan ser interpuestos por Plaza Logística ante el Estado Nacional.

### ***Caída de los precios internacionales de los principales commodities producidos en Argentina***

Los precios de los *commodities* han contribuido al aumento de las exportaciones realizadas por la Argentina, como así también en la recaudación del impuesto a las exportaciones. Sin embargo, esto conlleva una importante dependencia de parte de la economía argentina ante las fluctuaciones en los precios de los *commodities* en cuestión, lo cual podría afectar adversamente la economía argentina. Asimismo, los *commodities* dependen en gran medida de las condiciones climáticas, pudiendo estas, afectar adversamente la producción del sector agrícola. Estas circunstancias tendrían un impacto negativo sobre los niveles de ingresos públicos, las divisas disponibles y la capacidad del gobierno de pagar su deuda soberana, y podrían generar recesión o presiones inflacionarias, lo cual podría tener un impacto negativo sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

### ***El alto gasto público podría resultar en consecuencias adversas para la República Argentina***

Como consecuencia del elevado gasto público, el Estado Nacional ha tenido que recurrir al BCRA y a la ANSES para hacer frente a parte de sus necesidades de fondos. No obstante el hecho de que se han adoptado medidas para reducir el déficit fiscal, la Compañía no puede asegurar que el contexto actual de déficit fiscal no afecte a la Argentina, como a su vez la situación financiera y los resultados de las operaciones de Plaza Logística.

***Las investigaciones por supuestos hechos de corrupción en curso en la Argentina podrían tener un impacto desfavorable sobre el desarrollo de la economía y los niveles de confianza de los inversores. El hecho de no abordar adecuadamente los riesgos reales y percibidos de deterioro institucional y corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina.***

El Gobierno Argentino ha anunciado una investigación de corrupción a gran escala en Argentina. La investigación se relaciona con pagos efectuados durante la última década a ciertos funcionarios públicos por parte de empresarios y empresas para adjudicarse grandes contratos con el Gobierno Argentino. A la fecha del presente, diversos empresarios argentinos, principalmente relacionados con la obra pública, como así también aproximadamente quince ex funcionarios de la administración de Cristina Fernández de Kirchner, están siendo investigados en el marco de acusaciones de corrupción vinculadas al pago de sobornos por parte de compañías contratistas del Estado. Como consecuencia de esas investigaciones, el 17 de septiembre de 2018 fueron procesados por asociación ilícita la ex presidente de la Argentina, Cristina Fernández de Kirchner, y varios ex funcionarios públicos y empresarios, habiéndose embargado bienes por la suma aproximada de Ps. 4.000 millones. El 21 de mayo de 2019 tuvo lugar el primer juicio oral en el marco de la referida denuncia, la cual se encuentra radicada ante el Juzgado en lo Criminal y Correccional Federal N° 11 bajo la caratula de “*Asociación Ilícita*”.

Los efectos de estas investigaciones podrían afectar el nivel de inversiones en infraestructura en Argentina, así como la continuación, desarrollo y finalización de las obras públicas y proyectos de Participación Público Privada (PPP), lo que podría resultar en un menor crecimiento de la economía de la República Argentina.

A la fecha del presente no podemos estimar el impacto que podría tener esta investigación y los juicios asociados en la economía de la República Argentina. De igual manera, no podemos predecir por cuánto tiempo podrían continuar las investigaciones sobre corrupción, qué otras compañías podrían verse involucradas, ni qué tan importantes podrían ser los efectos de estas investigaciones para la economía de la República Argentina. A su vez, todas estas circunstancias y la disminución de los niveles de confianza entre los inversores, entre otros factores, podrían impactar en forma significativamente adversa el desarrollo de la economía de la República Argentina y repercutir desfavorablemente sobre nuestro negocio, situación patrimonial o el resultado de nuestras operaciones.

Reconociendo que el hecho de no abordar estos temas podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar los procesos de toma de decisiones y afectar negativamente la reputación internacional de Argentina y su capacidad para atraer inversiones extranjeras, el Gobierno Argentino anunció varias medidas destinadas a fortalecer las instituciones argentinas y reducir la corrupción. Estas medidas incluyen la reducción de sentencias penales a cambio de la cooperación con el gobierno en investigaciones de corrupción, un mayor acceso a la información pública, la incautación de bienes de funcionarios procesados por hechos de corrupción, el aumento de los poderes de la Oficina Anticorrupción y la aprobación de una nueva ley de ética pública, entre otros. La capacidad del Gobierno Argentino para implementar estas iniciativas es incierta, ya que estaría sujeta a una revisión independiente por parte del poder judicial, así como al apoyo legislativo de los partidos de la oposición.

No podemos garantizar que la implementación de estas medidas por parte del Gobierno Argentino tendrá éxito en detener el deterioro institucional y la corrupción, o el efecto que tales eventos puedan tener en la economía argentina.

***Nuestro acceso a los mercados de capitales internacionales se ve influenciado por la percepción de riesgo en Argentina y otras economías emergentes***

Según un comunicado del Morgan Stanley Capital International (“MSCI”) de fecha 20 de junio de 2018, a partir de mayo de 2019 Argentina dejó de ser considerada un “mercado de frontera” para pasar a formar parte de los países considerados como “mercados emergentes”. Las condiciones económicas y de mercado en Argentina y en otros países emergentes, en especial aquellos en América Latina, ejercen su influencia sobre el mercado de valores negociables emitidos por las empresas argentinas. La volatilidad en los mercados de títulos valores en América Latina y en otros mercados de países emergentes podría tener un impacto negativo sobre el valor de negociación de las Obligaciones Negociables, como asimismo sobre nuestra capacidad y los términos en virtud de los cuales podamos tener acceso a los mercados de capitales internacionales.

No podemos asegurar que la percepción de riesgo en Argentina y en otros mercados emergentes no puedan tener un efecto material adverso en nuestra capacidad de obtener financiamiento, incluyendo nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda al vencimiento, lo cual afectaría negativamente nuestros planes de inversiones y consecuentemente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones, y también en la negociación de las Obligaciones Negociables. No podemos asegurar que los factores anteriormente mencionados no pueden afectar a nuestra condición financiera o resultados de operación.

***El reciente anuncio del acuerdo de libre comercio entre la Unión Europea y el Mercosur podría tener un efecto impredecible en algunos sectores de la economía argentina, lo cual podría a su vez afectar los resultados operativos de Plaza Logística***

El viernes 28 de junio de 2019, en Bruselas, se alcanzó un acuerdo de libre comercio entre la Unión Europea y el Mercosur. El tratado implica la integración de la región del Mercosur con un mercado de 800 millones de habitantes, casi una cuarta parte del PBI mundial, y con más de US\$ 100.000 millones de comercio bilateral de bienes y servicios. El acuerdo tiene que ser aprobado por los diferentes países involucrados.

Dado el carácter reciente del acuerdo, la falta de claridad sobre los puntos relevantes del mismo y cómo se llevará a cabo su implementación, la Compañía no puede afirmar que pueda afectar en forma significativa el negocio de sus clientes y en consecuencia los resultados operativos de Plaza Logística.

## **2. Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística**

***Los precios de los inmuebles en Argentina podrían experimentar una significativa variación***

Existen múltiples factores ajenos al control de la Compañía que influyen sobre el valor de los bienes inmuebles. La Compañía no puede afirmar que los precios de los bienes inmuebles subirán ni que no sufrirán reducciones. Todos los inmuebles de titularidad o explotados por la Compañía se encuentran ubicados en Argentina. En consecuencia, cualquier disminución del valor de los bienes inmuebles en Argentina podría afectar en forma significativa el negocio de la Compañía. Asimismo, el valor de los bienes inmuebles podría también aumentar sustancialmente, lo cual podría afectar el plan de expansión de Plaza Logística, el cual contempla la adquisición de nuevos bienes inmuebles.

***Plaza Logística posee pasivos financieros y requerimientos de servicio de deuda significativos***

Al 30 de junio de 2019, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 7.353,3 millones, de los cuales Ps. 2.143,7 millones correspondían a pasivos por impuesto diferido. Ver capítulo “Antecedentes Financieros”. El nivel de deuda financiera y comercial de la Compañía podría tener importantes consecuencias para el público inversor, incluyendo las siguientes:

- podría tornar más difícil para la Compañía generar un flujo de fondos suficiente para satisfacer sus obligaciones respecto de sus deudas, incluidas las Obligaciones Negociables;
- podría limitar el flujo de fondos disponible para financiar su capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía;
- podría aumentar su vulnerabilidad a situaciones adversas generalizadas en la economía y la industria, entre ellas aumentos en las tasas de interés, fluctuaciones en el tipo de cambio y volatilidad de los mercados;
- podría limitar la disponibilidad de la Compañía de obtener financiación adicional para reestructurar o refinanciar deuda o fondar futuro capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía y completar adquisiciones en términos favorables;
- podría limitar la flexibilidad de la Compañía para realizar planes o reaccionar frente a cambios en sus negocios y en la industria; y
- podría colocar a la Compañía en una desventaja competitiva en comparación con sus competidores con menores niveles de deuda.

***La Compañía está expuesta a riesgos asociados con el desarrollo de inmuebles industriales, la construcción y el negocio inmobiliario en general***

Además de las condiciones macroeconómicas que afectan a la industria, la actividad de Plaza Logística está sujeta a riesgos que afectan al mercado inmobiliario en general, tales como interrupciones en el suministro y volatilidad del precio de los materiales y equipos de construcción, cambios en la demanda de inmuebles, disponibilidad y precios de terrenos convenientes para la construcción, huelgas y otros costos o problemas laborales, así como reglamentaciones ambientales y urbanísticas. El desempeño de la Compañía está expuesto al riesgo de que los contratos de locación sobre espacios en los inmuebles de los que ella es titular o sobre los cuales tiene derechos de explotación no puedan generar ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, financieros e inversiones de la Compañía entre los que se incluyen los servicios de deuda y las inversiones en bienes de capital.

Durante ciertos períodos de tiempo, los costos de construcción, en particular el componente laboral de los costos de construcción de la Compañía, han mostrado una tendencia a aumentar a una tasa más alta que la devaluación del Peso frente al Dólar Estadounidense. Los contratos de locación de la Compañía se fijan en Pesos y Dólares Estadounidenses de acuerdo con formas de determinación del precio de la locación que consideran la variación del tipo de cambio, y de algunos índices que reflejan la variación de los niveles de precios en Argentina. Si el índice de inflación o costos de construcción exceden el porcentaje de devaluación durante el período de desarrollo de un depósito con fines logísticos, la Compañía podría verse obligada a incurrir en costos de desarrollo mayores a los previstos originalmente al acordar los valores de alquiler y las modificaciones de su precio. En este caso, la rentabilidad de los alquileres (o *cap rates*) de la Compañía medidos en dólares, pueden ser menores a los esperados. Es más, si la inflación u otros factores provocaran un incremento de los costos operativos de la Compañía (incluyendo gastos de seguro, aumentos salariales, impuestos nacionales y locales), las actividades de la Compañía podrían resultar adversamente afectadas si sus locatarios se vieran imposibilitados de pagar un canon locativo más alto.

Existen significativas incertidumbres económicas, como aquellas que señalan crecimiento económico desacelerado o negativo, incrementos de la tasa de interés, variaciones en el tipo de cambio, controles cambiarios e inestabilidad política que pueden resultar en efectos negativos en las ventas, costos de construcción, disponibilidad de mano de obra y materiales y otros factores que afecten el negocio de la Compañía y el negocio inmobiliario en general. Los elevados gastos relacionados con la inversión inmobiliaria, tales como los costos de mantenimiento, de construcción y de servicio de deuda, podrían no disminuir ante un cambio económico que determine una caída de los ingresos derivados de los proyectos de la Compañía.

Los precios de las locaciones para uso industrial pueden sufrir reducciones como consecuencia de la caída de la demanda o de un aumento en la oferta. Un deterioro en la situación financiera, patrimonial de los locatarios de la Compañía puede resultar en incumplimientos de los contratos de locación por razones de quiebra, falta de liquidez u otros motivos. Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo cual limita la capacidad de la Compañía de ajustar su cartera en pronta respuesta a los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo.

***La pérdida de locatarios significativos podría afectar en forma adversa los ingresos operativos de la Compañía y el valor de sus bienes inmuebles***

Si algunos de los locatarios más importantes de la Compañía atravesaran dificultades financieras o si se produjera una caída general del nivel de actividad, o si la Compañía sencillamente perdiera los buenos auspicios de estos locatarios, su actividad podría resultar afectada en forma adversa. El hecho de que algunos locatarios significativos decidieran rescindir o no renovar a su finalización sus contratos de locación podría afectar sustancial y adversamente los ingresos y la rentabilidad que la Compañía obtiene de los inmuebles afectados y, por propiedad transitiva, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía. Si la Compañía se viera imposibilitada de volver a dar en locación el espacio afectado, la rescisión o la no renovación de contratos de locación con uno o más locatarios podría afectar en forma adversa y sustancial tanto los ingresos operativos como el valor subyacente de las participaciones en los bienes inmuebles afectados. La Compañía se encuentra sujeta a ciertos riesgos relacionados con la situación financiera de sus principales locatarios y puede no obtener la renovación de los alquileres con aquellos, todo lo cual puede tener un efecto adverso significativo en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Adicionalmente, la pérdida de inquilinos tiene un impacto adverso sobre los márgenes brutos de la Compañía, toda vez que los costos de los servicios (principalmente los costos de operación de los parques logísticos) son en su mayoría fijos o semifijos, y la pérdida de inquilinos implica que la Compañía tendrá que pagar la parte correspondiente de los costos de los servicios que han dejado de ser afrontados por los inquilinos salientes. Por último, la disminución de flujos de alquiler puede afectar de manera adversa nuestra capacidad de acceder a nuevo financiamiento e incluso generar eventos de incumplimiento.

***La circunstancia de que la Compañía depende de ingresos por cánones locativos puede afectar en forma adversa su capacidad de pagar sus deudas***

Sustancialmente todos los ingresos de la Compañía comprenden ingresos por cánones locativos de unidades correspondientes a bienes inmuebles fijados en parte en Dólares Estadounidenses, pero pagaderos en Pesos. Si bien los contratos de locación de la Compañía de largo plazo reflejan las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar Estadounidense y el Peso, la adopción de restricciones en el mercado cambiario, como la introducción de diferentes tipos de cambio, podría ocasionar un descalce entre los ingresos de la Compañía y los gastos denominados en moneda extranjera. El desempeño y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas dependen de su capacidad de establecer montos de cánones locativos que sean suficientes para cubrir sus gastos, cobrar dichos cánones de sus locatarios y eventualmente obtener la autorización del BCRA para acceder al mercado cambiario a tipos de cambio que sean congruentes con las presunciones utilizadas para establecer el precio de los contratos de locación de la Compañía. Los ingresos de la Compañía resultarían negativamente afectados si una cantidad significativa de los locatarios de la Compañía:

- demorara la fecha de inicio de los contratos de locación;
- si no extendiera o prorrogase la locación al vencimiento; o
- incumpliera con la obligación de pagar los cánones locativos al vencimiento.

Cualquiera de estas situaciones podría derivar en la extinción de los contratos de locación y en la pérdida de ingresos por cánones locativos atribuibles a los contratos de locación rescindidos. Además, no es dable predecir si algún locatario cuyo contrato vence renovará dicho contrato ni si la Compañía podrá ceder dicho espacio en locación en condiciones económicamente ventajosas. Perder ingresos por cánones locativos de numerosos locatarios sumado a la imposibilidad de la Compañía de reemplazar dichos locatarios podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía y su capacidad de pagar sus deudas y otras obligaciones financieras denominadas en Pesos o en moneda extranjera. Adicionalmente, la percepción de los locatarios de la Compañía de que la ocupación de los inmuebles comienza a disminuir, podría cambiar la relación de fuerzas a la hora de negociar o renegociar sus contratos de locación, poniendo a la Compañía ante la disyuntiva entre resignar precio de locación o nivel de ocupación.

***El desarrollo de los proyectos de la Compañía requerirá fondos significativos que podrían no estar disponibles, o de estarlo, existe la posibilidad de que sea en condiciones desfavorables***

El desarrollo de los proyectos de la Compañía, en particular su plan de expansión requerirá montos significativos de capital. Es probable que la Compañía tenga que procurar capital adicional, ya sea de aportes de sus socios, la colocación de títulos de deuda o préstamos bancarios, para el desarrollo de sus proyectos. La Compañía no puede garantizar la disponibilidad de capital adicional, o de existir la disponibilidad, no puede garantizar que sea en términos aceptables. La imposibilidad de acceder a capital adicional en términos aceptables para la Compañía puede afectar negativamente sus negocios y planes de crecimiento.

***Plaza Logística asume compromisos de inversión significativos en relación con su generación de caja operativa, la que a su vez se dedica en gran parte al servicio de su deuda financiera, por lo que depende***

***de la disponibilidad de crédito y/o de la capacidad de sus socios para integrar capital en la medida de sus necesidades.***

Al 30 de junio de 2019, la Compañía contaba con compromisos de inversión asumidos para desarrollo de infraestructura logística por US\$ 15 millones de obra contratada. La reputación y el buen nombre de la Compañía de cara a sus clientes, para con quienes asume esos compromisos de inversión, hacen que sea difícil modificar, suspender, o demorar significativamente los montos y las fechas en que la Compañía debe hacer frente a esos compromisos.

Considerando además que gran parte de su generación de caja operativa se aplica al pago de servicios de su deuda corriente (amortizaciones programadas de capital e intereses), Plaza Logística depende de los siguientes factores para hacer frente en tiempo y forma a su plan de inversión y para atender los vencimientos de deuda extraordinarios (por ejemplo, vencimiento de obligaciones negociables tipo *bullet*, o repagos tipo *balloon*) de:

- (i) la existencia y disponibilidad en condiciones razonables, y en las fechas requeridas por los requerimientos de liquidez de la Compañía, del acceso a un mercado de capitales voluntario para emitir y/o refinanciar deuda, crédito bancario, crédito de organismos multilaterales de crédito y/o de agencias gubernamentales, o de una combinación de los anteriores; y/o
- (ii) la capacidad de sus socios para hacer frente a las necesidades de fondos que resulten del mayor o menor éxito de la Compañía para obtener fondos por los medios y en los plazos más arriba mencionados.

Cuanto mayor es el nivel de endeudamiento de la Compañía, mayor es el riesgo de que ante un cambio adverso en el contexto económico en la Argentina, un aumento de la incertidumbre por causas económicas y/o políticas, o un empeoramiento de las condiciones generales crediticias en la Argentina. Tales circunstancias podrían motivar una disminución a su vez en la disposición de inversores y prestamistas en seguir financiando las actividades de inversión de la Compañía, aumentando así la dependencia de la Compañía respecto de la capacidad financiera de sus socios, lo que podría resultar en un efecto adverso en la situación financiera y patrimonial de la Compañía.

***El acceso a fuentes diversas de financiamiento aumenta el riesgo de incumplimiento bajo alguna de nuestras obligaciones financieras.***

La Compañía recurre a los mercados de deuda voluntaria en el mercado de capitales local, a la estructuración de préstamos sindicados bancarios y a la toma de deuda con organismos multilaterales de crédito o con agencias gubernamentales de crédito de otros países. Como parte del acceso a esas financiaciones, conforme prácticas usuales para financiamientos de esa índole, la Compañía otorga garantías reales sobre sus activos, y accede a la incorporación de obligaciones de hacer respecto de índices financieros y de endeudamiento, entre otras. Si bien la Compañía hace un seguimiento y monitoreo del desempeño de sus obligaciones y medición de índices, la creciente complejidad y multiplicidad de compromisos asumidos hace más probable que ante cambios en el contexto económico, dificultades para colocar comercialmente nuestros nuevos desarrollos, o variaciones significativas, abruptas y no previstas del tipo de cambio, entre otras causas, la Compañía incumpla o prevea incumplir alguna de sus obligaciones asumidas bajo alguna de sus obligaciones financieras. En caso de no obtener a tiempo las dispensas necesarias, o de no poder acordar con sus prestamistas y/o inversores bajo sus Obligaciones Negociables las modificaciones necesarias a los contratos de préstamo o suplementos de precio o condiciones de emisión, la Compañía podría incurrir en incumplimiento que resulten en aceleraciones de sus deudas, ejecución de sus cláusulas de *cross-default*, con el consiguiente efecto adverso sobre su situación financiera y patrimonial.

***El nivel de exposición pública de algunos de nuestros locatarios y sus propias decisiones de operación podrían ocasionarnos o inconvenientes operativos***

Gran parte de nuestros locatarios son compañías multinacionales o compañías nacionales de mediana o gran envergadura. En el caso que algunos de nuestros locatarios, como parte de sus decisiones de operación en los parques logísticos de nuestra propiedad o en los que la Compañía es la Locadora, aumenten su nivel de exposición frente al público o incrementen el nivel de conflictividad gremial o sindical asociado a sus operaciones, Plaza Logística podría verse afectada de manera indirecta, ya sea por la afectación en sus operaciones que pudieran sufrir esos locatarios y que eventualmente intenten trasladar a sus contratos de locación con la Compañía, o porque nuestra operación y actividades sean objeto de represalias por parte de los gremios o sindicatos afectados por las decisiones de operación de nuestros locatarios. Asimismo, el nivel de conocimiento y exposición pública de algunos de nuestros locatarios podría implicar un nivel de exposición ante la opinión pública, las administraciones locales y sus brazos de acción política, y ante organizaciones de la sociedad civil, mayor al que la Compañía suele tener, generando mayores costos de operación, demoras

asociadas a la estructuración y contratación de nuestras actividades, disrupción en la administración de nuestros recursos de gestión, aumento de gastos legales, con el consiguiente impacto adverso en nuestros resultados de operación.

***El aumento de las tasas de interés podría elevar los costos de financiación de los proyectos de la Compañía***

Las tasas de interés son una fuente de riesgo para la Compañía de modo tal que un aumento en las mismas aumenta los costos de tomar préstamos para la Compañía y, a su vez, el costo de los desarrollos de la Compañía.

El aumento de las tasas de interés podría tener, a su vez, efectos negativos sobre la demanda de los potenciales clientes aumentando los costos de endeudamiento y por lo tanto disminuyendo el atractivo en la locación de unidades industriales en inmuebles de la Compañía en comparación con otras inversiones alternativas.

***La Compañía podría verse imposibilitada de adquirir terrenos suficientes a precios favorables***

El plan de crecimiento de la Compañía depende en gran medida de la disponibilidad de terrenos adecuados para el desarrollo a precios favorables. La Compañía está continuamente en busca de terrenos aptos para sus desarrollos. Podría no ser posible adquirir terrenos suficientes en términos económicamente favorables para desarrollar sus proyectos, en especial considerando su estrategia comercial, la cual está enfocada en desarrollo de parques logísticos. Si la Compañía no pudiera adquirir terrenos a precios convenientes, en las localizaciones deseadas, su rentabilidad podría caer.

***La Compañía efectúa estimaciones de costos vinculados con cada desarrollo y puede incurrir en sobrecostos que afectan su desempeño financiero***

Como parte de su plan de negocios para sus desarrollos, la Compañía estima los costos de construcción, compra de bienes y servicios e instalación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de sus parques logísticos. Existe un intervalo entre el momento en que la Compañía decide desarrollar un inmueble y estimar los costos y el momento en que la propiedad comienza a generar ingresos. Este intervalo suele ser de un plazo aproximado de un año a quince meses en el caso de parques logísticos como los que desarrolla Plaza Logística. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o de otro modo la Compañía no estima adecuadamente los costos, podría no recuperar los montos invertidos de conformidad con sus planes de desarrollo. La Compañía no puede garantizar que estimará adecuadamente estos costos o que las condiciones macroeconómicas no tendrán un efecto negativo sobre estas estimaciones, haciéndole incurrir en sobrecostos y afectando los márgenes de utilidades y los resultados de sus operaciones.

***Las actividades de desarrollo, construcción y locación de proyectos de la Compañía pueden no finalizarse en la forma prevista, aumentando los costos de construcción y/o causando la cancelación de acuerdos.***

Los riesgos asociados a las actividades de desarrollo de proyectos de la Compañía incluyen los siguientes: pueden perderse oportunidades de desarrollo de proyectos; los costos de construcción de un proyecto pueden superar las estimaciones originales, reduciendo las utilidades proyectadas o posiblemente tornando antieconómico el proyecto; los índices de ocupación pueden no resultar suficientes para que el proyecto sea rentable; la construcción puede no finalizar en el plazo previsto, ocasionando así mayores gastos y multas por entrega tardía de las naves comprometidas; y riesgos relativos a la obtención de todos los permisos o autorizaciones sobre planeamiento, uso del terreno y otros permisos y autorizaciones exigidos. Asimismo, la Compañía podría encontrar impedimentos de tipo ambientales o socioeconómicos al desarrollo de sus parques logísticos. Las demoras podrían llevar a los potenciales inquilinos a reclamar el pago de penalidades por la entrega tardía del espacio, o hasta a cancelar el contrato de locación y reclamar los eventuales daños. Todos estos factores pueden tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

***La Compañía depende de contratistas externos independientes para la provisión de un amplio espectro de servicios de construcción.***

La Compañía celebra acuerdos con contratistas externos independientes que le brindan servicios de construcción y construyen los parques logísticos que Plaza Logística desarrolla. La Compañía procura seleccionar contratistas acreditados y confiables que en el pasado hayan llevado a cabo sus tareas en forma diligente y en debido tiempo, y cuyas labores son supervisadas de cerca por la Compañía. Estos terceros pueden enfrentar problemas que requieran que la Compañía brinde recursos adicionales para finalizar sus obras. Si un contratista brinda servicios defectuosos a la Compañía que provocan daños estructurales a un inmueble, la Compañía será responsable por dichos daños. La Compañía no puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas contratados por ésta resulten satisfactorios para la Compañía o sean provistos a

tiempo. Tampoco puede garantizar que no será responsable por los defectos de construcción generados por sus contratistas que causen daños a los inmuebles o a terceros. Asimismo, los contratistas contratados por la Compañía pueden atravesar dificultades financieras que les impidan finalizar sus obras, circunstancia que podría dar lugar a que la Compañía deba asumir la responsabilidad de dar cumplimiento a las obligaciones del contratista frente a sus empleados que realizan tareas en los proyectos de Plaza Logística.

#### ***Efectos de las Fluctuaciones del Tipo de Cambio***

Más del 60% de todas las deudas financieras de la Compañía están denominadas en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía. Aproximadamente el 35% de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense. Por consiguiente, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas extranjeras podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el Gobierno Argentino podrían impedir o restringir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase “Factores de riesgo —Riesgos relacionados con Argentina— Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar en forma adversa la economía argentina y la situación financiera de la Compañía”.

#### ***Debido al descalce de activos y pasivos en términos de moneda extranjera, podría existir una significativa exposición a la moneda extranjera***

Nuestra posición pasiva neta en moneda extranjera al 30 de junio de 2019 era de US\$ 71 millones. Cualquier potencial descalce nos podría exponer a un riesgo de volatilidad del tipo de cambio del peso respecto de dichas monedas, lo que podría afectar de modo negativo nuestros resultados financieros.

#### ***La Compañía depende de la continuidad de algunos empleados clave para la concreción de su plan de inversión y crecimiento futuro.***

La Compañía concentra en un grupo de pocos empleados clave, que incluye a su Gerente General, la totalidad de la toma de decisiones significativas para la Compañía, incluyendo, pero no limitadas a: decisiones de inversión, comerciales, operativas y de capitalización. Si por cualquier motivo uno o más de estos empleados clave dejaran de proveer sus servicios profesionales a la Compañía, esto podría tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

#### ***Los procesos de ejecuciones judiciales en Argentina tienden a ser lentos.***

Las normas de procedimiento en lo civil y comercial de Argentina permiten a los propietarios la interposición de un juicio ejecutivo, o procedimiento sumario, para el cobro de los alquileres impagos y a entablar un juicio especial para el desalojo de locatarios. Sin embargo, los lentos procesos judiciales y un gran número de reclamos han generado históricamente significativas demoras en los juicios que generalmente demoran entre 6 y 18 meses cuando se reclama el pago de cánones locativos y uno a dos años en el caso de juicios de desalojo. Si la Compañía iniciara un juicio ejecutivo en el futuro, la demora y los gastos inherentes a éste pueden afectar negativamente los resultados de sus operaciones.

#### ***La Compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención.***

Los terrenos donde la Compañía planea desarrollar sus proyectos pueden no tener los permisos y autorizaciones de uso, construcción, ocupación y otros permisos públicos y autorizaciones requeridos para el desarrollo de los proyectos. La Compañía no puede asegurar que obtendrá todos los permisos y autorizaciones necesarios o que su otorgamiento no se verá demorado, lo cual puede afectar su situación financiera.

Asimismo, en relación con el parque logístico multicliente que la Compañía se encuentra desarrollando en la tierra de propiedad de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (la “CMCBA”), una entidad pública inter-estadual, creada a través del convenio de creación de la CMCBA que fuera suscripto por el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires y ratificado mediante Ley Nacional N° 17.422, Decreto-Ley Provincial N° 7310 y Ordenanza Municipal N° 22.817/67, en virtud del contrato de concesión celebrado con dicha entidad del 18 de febrero de 2018. Si bien la CMCBA ha ejercido históricamente el poder de policía sobre las obras y proyectos en dicha jurisdicción, la CMCBA ha informado recientemente a la Compañía de la existencia de ciertos reclamos históricos iniciados por la Municipalidad de La Matanza contra la CMCBA en virtud de los cuales dicha Municipalidad se arroga y solicita se le reconozca poder de

policía sobre ciertos proyectos existentes en las tierras de propiedad de la MCBA, entre los que se encuentra la obra concesionada a la Compañía.

Los sucesos descritos podrían impactar negativamente en los negocios de la Compañía y representar un efecto materialmente adverso, ya que la Compañía ha presentado los planos y tramitado la totalidad de los permisos ante la CMCBA, de conformidad con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro de Tierras Anexas o Externas de la CMCBA, marco normativo vigente en el ámbito del Mercado Central. No obstante ello, la Compañía no puede descartar la posibilidad de que un juez interprete en el caso concreto que la Municipalidad de La Matanza cuenta con la competencia y atribuciones suficientes para ejercer el poder de policía y exigir la presentación de planos ante dicha Municipalidad, con las consecuencias que ello podría aparejar para la Compañía y para sus negocios, incluyendo sin limitación, consecuencias en las obras desarrolladas dentro del predio de la CMCBA

Adicionalmente, la situación financiera de la Compañía podría verse seriamente afectada si la concesión de permisos de construcción es suspendida o si se sancionan leyes que restrinjan sus proyectos de desarrollos logísticos. En caso de que no se obtengan todos los permisos y las autorizaciones que se requieren para el desarrollo de sus actuales y futuros proyectos, podrá verse forzada a modificar los proyectos o a abandonarlos, lo cual podrá tener un impacto negativo en su desempeño financiero.

#### ***Plaza Logística enfrenta riesgos asociados con la adquisición de inmuebles.***

La Compañía ha adquirido inmuebles y tiene la intención de continuar adquiriendo otros en el futuro. Aunque la Compañía cree que las compras realizadas en el pasado incrementaron y que aquellas que realice en el futuro continuarán incrementando el resultado de sus operaciones, el éxito de dichas operaciones está sujeto a incertidumbres, entre las cuales se pueden mencionar:

- podría no obtenerse financiamiento para las adquisiciones, o el financiamiento obtenido podría no tener términos favorables;
- los terrenos que compre podrían no resultar apropiados para los desarrollos planeados debido a condiciones del suelo, condiciones subterráneas o cuestiones ambientales o podrían no producir o arrojar el rendimiento proyectado;
- el costo real de reemplazar una propiedad o de desarrollar nuevos proyectos en los terrenos adquiridos podría ser mayor al estimado; y
- podría verse imposibilitada de integrar eficientemente las propiedades adquiridas en la organización de la Compañía y de manejar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener reducciones de costos y sinergias.

#### ***La compra de terrenos puede derivar en obligaciones desconocidas.***

Las propiedades que la Compañía adquiera pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas por las que podría no tener recurso, o únicamente un recurso limitado, contra los propietarios anteriores. En consecuencia, si se determina que la Compañía está sujeta a obligaciones basadas en el derecho de propiedad, ello podrá perjudicar su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Las obligaciones desconocidas relacionadas con la adquisición de propiedades pueden incluir:

- obligaciones por tareas de remediación de pasivos ocultos ambientales o daños derivados de aquellos;
- obligaciones incurridas resultantes de la eventual oposición de grupos de interés afectados por el desarrollo de nuestra actividad; y
- obligaciones incurridas en el giro ordinario de los negocios, tales como impuestos, obligaciones administrativas o gubernamentales no informados y otros pasivos referentes a los vehículos o compañías a través de las cuales se detentan dichas propiedades.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el eventual impacto de estas obligaciones, las cuales no han sido provisionadas en sus Estados Financieros.

#### ***La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos.***

La Compañía asegura sus depósitos con aseguradoras de primer nivel aceptables para sus prestamistas (pólizas de Todo Riesgo Operativo, “TRO”) que cubren Todo Riesgo de pérdidas o daños materiales a los edificios de su propiedad, por causas accidentales no excluidas expresamente, tales como las derivadas de incendios,

explosiones, inundaciones. Esta póliza incluye el riesgo de pérdida de beneficios ante un siniestro, cubriendo parte de los ingresos de locación contra la pérdida de ingresos (por hasta un año de locación) en todos sus Predios.

Asimismo, los depósitos entregados en alquiler deben estar asegurados contra sus propios riesgos y respecto de todos sus bienes y mercaderías, así como la de sus contratistas. Esta exigencia surge de los propios contratos de Locación en donde se detallan las exigencias que deben ser contempladas.

La Compañía contrata además un seguro de Responsabilidad Civil (“RC”) por riesgos materiales y personales, cuenta con los Seguros de Vida Obligatorio y Aseguradora de Riesgos del Trabajo (“ART”) para sus empleados y asimismo contrato un seguro de Responsabilidad Civil de Administradores y Directores (D&O).

La Compañía no posee ninguna póliza de seguro que cubra riesgos ambientales potenciales, y se encuentran excluidos los riesgos originados en actos de terrorismo, guerras, y los derivados de actos dolosos y culpa graves. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

En el caso que los seguros contratados tuvieran algún defecto en su especificación, fueran incompletos respecto de los riesgos cubiertos, o si una o más compañías aseguradoras no cumplieren con sus obligaciones bajo nuestras pólizas, o en el caso que la Compañía no tuviera el pago de sus primas de seguro al día, Plaza Logística vería afectada en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones. Adicionalmente, no es posible garantizar que en el futuro la Compañía pueda continuar asegurando los riesgos mencionados anteriormente, a los costos actuales, o si acaso será posible.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y riesgos del trabajo. También se les exige que cubran los riesgos derivados de su propia actividad y de su Responsabilidad Civil.

En virtud de la eventual responsabilidad solidaria de la Compañía ante ciertos reclamos de empleados de contratistas o sub-contratistas, La Compañía se resguarda por medio de la exigencia de los seguros correspondientes, y por medio de la asunción de la responsabilidad del contratista frente a reclamos de terceros, y una cláusula de indemnidad a favor de la Compañía.

***El negocio de la Compañía se encuentra sujeto a extensas regulaciones e imposiciones fiscales y pueden imponerse regulaciones adicionales en el futuro.***

Las actividades de la Compañía están sujetas a leyes nacionales, provinciales y municipales y a regulaciones, autorizaciones y permisos requeridos en Argentina respecto de la construcción, urbanísticos, uso del terreno, protección ambiental, preservación de lugares históricos, y otros requisitos, los cuales podrían afectar la capacidad de la Compañía de adquirir terrenos y desarrollar proyectos. Asimismo, las empresas del sector están sujetas a variaciones en las alícuotas fiscales y cambios en los regímenes impositivos, incluyendo la creación de nuevos impuestos. La Compañía debe obtener permisos y autorizaciones ante diferentes autoridades gubernamentales con el objeto de llevar a cabo sus proyectos. El mantenimiento de los permisos y autorizaciones puede resultar costoso. En caso de incumplimiento de dichas leyes, regulaciones, permisos y autorizaciones, la Compañía podría sufrir multas, suspensiones de proyectos, cancelación de permisos y revocación de autorizaciones. En los últimos años, existieron casos de acciones de clase exitosas y juicios similares iniciados por organizaciones no gubernamentales con el objetivo de impedir la construcción de nuevos desarrollos en algunas zonas de la Ciudad de Buenos Aires basados en fundamentos ambientales. Si cualquiera de los proyectos de la Compañía fuera objeto de estos reclamos, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones podrían verse adversamente afectados.

Por otra parte, los cambios futuros en las leyes y regulaciones también podrían afectar negativamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía. En el pasado, el Gobierno Argentino adoptó reglamentaciones que congelaban los precios de las locaciones, concedían prórrogas de los plazos de las locaciones y prohibían los desalojos a causa de falta de pago o de extinción de los contratos. Si bien la política actual desalienta la intervención gubernamental en los contratos de locación, la Compañía no puede asegurar que el poder legislativo de Argentina no impondrá normas adicionales en el futuro.

***Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas.***

Tal como fuera indicado arriba, el 1º de agosto de 2015 comenzó a regir el Código Civil y Comercial y los contratos de locación de la Compañía están sujetos a lo allí dispuesto. El Código Civil y Comercial derogó la Ley de Locaciones Urbanas Nro. 23.091 (la “Ley de Locaciones Urbanas”) y, aunque el Código Civil y Comercial está basado en dicha normativa, modifica ciertas cuestiones importantes en relación con las

locaciones que incluyen la imposición de un plazo mínimo general de dos años y un plazo máximo de cincuenta años para contratos de locación con otros fines que no sean de habitación.

El Código Civil y Comercial permite a los locatarios rescindir el contrato de locación en cualquier momento luego de transcurridos los primeros seis meses de locación, sin siquiera establecer un plazo mínimo de preaviso de parte del locatario para ejercer el derecho extintivo que se le otorga, plazo que la derogada Ley de Locaciones Urbanas establecía en 60 días de anticipación a la efectiva desocupación del inmueble, abonando por ello una penalidad equivalente a: (i) un mes y medio de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce dentro del primer año del contrato; y (ii) un mes de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce después del primer año del contrato.

En cuanto al plazo mínimo de preaviso, ciertos contratos locativos de la Compañía exigen plazos de preaviso mínimos de aproximadamente 6 (seis) meses de antelación a la fecha de efectiva desocupación del inmueble por parte del locatario. Es por ello que la Compañía podría verse afectada ante la existencia de criterios jurisprudenciales que consideren abusiva la estipulación de plazos de preaviso de aproximadamente 6 (seis) meses establecidos en algunos contratos locativos de la Compañía, en el supuesto que dicho plazo fuera cuestionado en los tribunales.

En cuanto a las penalidades establecidas en algunos contratos locativos de la Compañía, existen fallos jurisprudenciales donde los tribunales argentinos han resuelto que en ciertos supuestos es válida la previsión contractual por la cual un locatario se obligue a abonar una indemnización más gravosa a las establecidas en la legislación aplicable, por tratarse de “*actos jurídicos complejos*” y no simplemente de una locación, como podría ser el caso de la relación contractual que une a la Compañía con sus locatarios en las que la Compañía realiza la construcción de un espacio de depósito “*a medida*” y conforme las especificaciones del locatario correspondiente. Sin embargo, no puede garantizarse que no pudiera haber en el futuro casos jurisprudenciales en el sentido contrario.

El Código Civil y Comercial también modifica el régimen aplicable a las cláusulas contractuales que estipulan obligaciones de pago en moneda extranjera disponiendo que las obligaciones de pago en moneda extranjera puedan satisfacerse en Pesos al tipo de cambio oficial. Esta reglamentación modificó el marco legal previo en virtud del cual los deudores solo podían satisfacer sus obligaciones de pago en moneda extranjera efectuando el pago en la moneda extranjera específica que se convino en sus contratos. En ciertos fallos emitidos recientemente, los tribunales argentinos han determinado la no obligatoriedad de esta disposición, la cual solo puede aplicarse como norma de carácter supletorio cuando las partes de un contrato no hubiesen acordado una disposición en contrario. Asimismo, la ley argentina prohíbe y declara nulas todas las disposiciones contractuales que establecen el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas.

#### ***La Compañía podría verse afectada por la sanción del proyecto de modificación al régimen locativo argentino identificado como “Ley de Alquileres”***

En fecha 30 de noviembre de 2016, la Cámara Alta del Congreso de la Nación Argentina aprobó con media sanción el proyecto de modificación a ciertos artículos del Código Civil y Comercial en cuanto al régimen de las locaciones urbanas identificado como “Ley de Alquileres” (el “Proyecto de Ley de Alquileres”). Sin perjuicio de ello, en la Cámara de Diputados el tratamiento del Proyecto de Ley de Alquileres estuvo paralizado durante cierto tiempo, reanudando su discusión en ocasión de que el Gobierno del Presidente Macri, en octubre de 2018, reconociera la necesidad de avanzar en una nueva ley de alquileres y encomendara a su bloque parlamentario impulsar ese debate en la Cámara de Diputados. El Proyecto de Ley de Alquileres, que, tal como se adelantó, contaba con media sanción de la Cámara de Senadores, obtuvo dictamen favorable en la Comisión de Legislación General de Diputados. Sin embargo, por presiones del mercado inmobiliario y por disputas internas dentro del oficialismo el Proyecto de Ley de Alquileres no se trató en la Cámara de Diputados antes de la finalización de las sesiones ordinarias correspondientes al año 2018, perdiendo consecuentemente estado parlamentario.

A la fecha del presente Prospecto, el Proyecto de Ley de Alquileres ha ingresado nuevamente al tratamiento parlamentario junto con todas las modificaciones que fueron consensuadas durante su tratamiento en el año 2018.

En el potencial caso de que el Proyecto de Ley de Alquileres se materialice, la legislación en materia locativa que rige actualmente en Argentina, y que es de total aplicación a los negocios de la Compañía, se vería modificada. Ello podría impactar negativamente en los negocios de la Compañía, en virtud de los contratos de locación que mantiene actualmente y los que por su propia actividad deba concertar en el futuro.

#### ***La Compañía podría ser responsable de vicios en sus inmuebles***

Como desarrolladora de parques logísticos, la Compañía es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas. La Compañía no constituye provisiones para dichos pasivos contingentes. El Código Civil y Comercial redujo los períodos de prescripción de estas responsabilidades de diez a tres años con posterioridad al momento en que se le entrega la propiedad al cliente. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo establecido por el artículo 1275 del Código Civil y Comercial, la Compañía es responsable por un período de 10 (diez) años desde aceptada la obra por defectos en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural del edificio o que tornen al proyecto totalmente inadecuado para su fin.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el monto potencial de estas responsabilidades y no ha efectuado provisiones en relación con ello en sus Estados Financieros. Si se exigiera que la Compañía subsane algún defecto en las obras cumplidas, ello podría afectar en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones.

***Una mayor competencia en el negocio de desarrollo de parques logísticos en Argentina podría afectar los resultados de las operaciones de la Compañía.***

Históricamente, han existido relativamente pocas empresas desarrolladoras de parques logísticos que compitan con Plaza Logística. En la medida que nuestros competidores, en particular, empresas desarrolladoras nacionales o internacionales de parques logísticos, se encuentren en condiciones de adquirir y desarrollar propiedades adecuadas como consecuencia de contar con mayores recursos financieros o por otros motivos, la actividad comercial de la Compañía podría verse perjudicada. El mercado inmobiliario argentino se está volviendo cada vez más competitivo y no tiene barreras significativas de ingreso que restrinjan el acceso al mercado de nuevos competidores.

En la medida en que uno o más competidores puedan llevar adelante desarrollos atractivos, como resultado de mayores recursos financieros o por otros motivos, el negocio de la Compañía podría verse significativa y adversamente afectado. Si la Compañía no pudiera hacer frente a tales presiones tan pronto como sus competidores, o si aumentara el nivel de competencia, la situación financiera patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía podrían verse adversamente afectados.

***La conflictividad gremial puede afectar negativamente las operaciones de la Compañía.***

Las relaciones laborales en la Argentina se rigen por leyes específicas, entre ellas, la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 y la Ley de Convenciones Colectivas de Trabajo N° 14.250, mediante las cuales se determina, entre otras cosas, cómo deben conducirse las negociaciones salariales y laborales. Si bien el proceso de negociación está estandarizado, las empresas y sindicatos negocian aumentos salariales y beneficios laborales. De arribarse a un acuerdo, el mismo es presentado a la autoridad laboral para su aprobación y homologación. Aprobado el acuerdo, las partes quedan obligadas acorde a lo pactado y deben observar las condiciones establecidas para todos los empleados representados por el sindicato en cuestión, todo esto sin perjuicio de que cada empresa podrá otorgar a sus empleados aumentos o beneficios adicionales.

Debido a los altos niveles de inflación, se ha exigido a los empleadores un importante aumento salarial. En el pasado, el Estado Nacional Argentino ha dictado leyes, reglamentaciones y decretos exigiendo a las empresas del sector privado mantener niveles mínimos de salarios y proveer beneficios específicos a los empleados. En un mismo sentido, el gobierno podría adoptar nuevas medidas exigiendo aumentos salariales o beneficios adicionales para los empleados, lo cual podría resultar en mayores costos y menores resultados de las operaciones para las empresas argentinas, incluyendo a la Compañía.

Asimismo, y considerando la larga historia de conflictividad gremial que ha existido en Argentina, Plaza Logística podría verse obligada a reducir o interrumpir sus operaciones, para el caso que sus empleados o los empleados de los contratistas de la Compañía realicen huelgas. Asimismo, los requerimientos gremiales de nuestros locatarios y/o de los proveedores de servicios de nuestros locatarios podrían resultar en mayores requerimientos de inversión por parte de la Compañía (p.e. requerimientos de mejores estándares de iluminación, o de acomodación, o requerimientos acerca de la accesibilidad y transitabilidad hacia y desde nuestros parques). La materialización de estos requerimientos podría afectar de manera adversa la situación financiera patrimonial y los resultados de operaciones de la Compañía.

***La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas.***

De conformidad con la legislación argentina, puede determinarse que los comitentes son solidariamente responsables con sus contratistas por las obligaciones laborales y previsionales de estos últimos y por accidentes sufridos por los empleados de los contratistas.

En particular, las normas laborales argentinas prevén, en términos generales, que los comitentes serán solidariamente responsables junto con sus contratistas si un tribunal determina que las tareas prestadas por los empleados del contratista son las que generalmente prestan los empleados del comitente y se vinculan específicamente con las principales actividades del comitente. En consecuencia, si surgiera algún conflicto entre los empleados de un contratista y dicho contratista contratado por la Compañía, dichos empleados podrían accionar contra la Compañía para hacer valer sus reclamos contra el contratista. En tal caso, un tribunal podrá dictaminar que la Compañía y el contratista son solidariamente responsables por dichos reclamos.

Sin perjuicio de que en el pasado la Compañía no ha sido objeto de litigios significativos iniciados por empleados de contratistas, no puede garantizarse que en el futuro la Compañía no será objeto de ningún reclamo significativo vinculado con las obligaciones laborales y previsionales de sus contratistas que pudiera afectar negativamente su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

***La Compañía podría verse perjudicada por litigios o reclamos relacionados con contratos de locación de unidades logísticas.***

La Compañía podría verse perjudicada por litigios y reclamos iniciados por sus clientes relativos a sus contratos de locación de unidades. Dichos litigios y reclamos podrían afectar la reputación y la imagen de la marca de la Compañía como asimismo causar un efecto negativo en sus operaciones.

***Las autoridades fiscales podrían no reconocer el tratamiento fiscal libre de impuestos de la Fusión.***

La Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos de conformidad con el artículo 77 y subsiguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias. No obstante ello, las autoridades fiscales de la República Argentina podrían no conferir dicho tratamiento a la Fusión o impugnar el tratamiento fiscal otorgado por la Compañía a la Fusión, lo cual podría afectar negativamente los beneficios buscados con la Fusión.

***La relativa concentración de empresas constructoras a las que recurre la Compañía debido a la magnitud de sus obras y a la complejidad de las mismas podría exponerla a riesgos de incumplimiento por parte de esas empresas constructoras.***

La Compañía lleva adelante obras de cierta magnitud lo que implica que no hay un número tan grande de potenciales empresas constructoras en condiciones de llevarlas a cabo. Esto podría hacer que la Compañía se vea expuesta a cierta concentración de riesgo respecto a estas empresas constructoras, toda vez que podría ocurrir que tenga más de una obra contratada con la misma empresa constructora, en localizaciones diferentes. Ante un incumplimiento o una insolvencia de parte de la empresa constructora, la Compañía vería afectada adversamente su situación patrimonial y resultados de operaciones. Adicionalmente, la concentración en este sentido debilitaría su capacidad de negociación.

***Durante etapas de crecimiento significativo, la Compañía puede estar expuesta a un descalce de moneda entre la moneda en que financia sus actividades y la moneda en que asume sus obligaciones.***

En el pasado y hasta el momento, la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiación (deuda y capital propio) principalmente originada y denominada en moneda extranjera (Dólares Estadounidenses). La aplicación de dichas fuentes se dirige principalmente a compra de terrenos o pago de costos de desarrollo (obras). Debido a que las obras suelen representar obligaciones en Pesos de la Compañía, se genera un descalce entre los fondos con que se financian las obras y la moneda de pago de las mismas. Variaciones significativas del tipo de cambio podrían tornar insuficientes los fondos obtenidos y por lo tanto poner en riesgo la finalización de las obras, o reducir los metros alquilables construidos. Ello podría afectar en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

***Cambios no previstos en la dinámica de operación logística originados en nuevas tecnologías (incluyendo Internet of Things), e-commerce, medios de transporte, y/o hábitos de consumo podrían tornar obsoletos nuestros depósitos.***

Con el crecimiento exponencial de las redes sociales y de las nuevas tecnologías (impresión 3D, IoT, entre otros) es difícil predecir si pudieran ocurrir cambios en las dinámicas de producción, consumo, almacenamiento que tornaran nuestro modelo de negocio obsoleto, con el consecuente impacto adverso en nuestra situación financiera, patrimonial y los resultados de operaciones. Asimismo, cambios en la tecnología de transporte (camiones no tripulados, drones, etc.) podrían requerir readecuaciones significativas de nuestro sistema operacional con el consiguiente impacto en operaciones y resultados.

***Incumplimiento de personal, agentes y proveedores de la Sociedad con la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.***

Si bien la Compañía cuenta con un programa de integridad elaborado de conformidad a los requisitos previstos en la Ley de Responsabilidad Penal Empresarial, Plaza Logística no puede garantizar que todos sus gerentes, empleados, representantes, proveedores, contratistas y agentes cumplan en todo momento con dichas políticas. En ese caso, cualquier incumplimiento bajo la Ley de Responsabilidad Penal Empresarial podrá exponer a la Compañía a la iniciación de procesos penales y a la imposición de sanciones, lo que podría ocasionar daños económicos y a la reputación de la Compañía, como la afectación de los resultados de sus operaciones y su situación financiera.

### **3. Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables**

#### ***Riesgo relacionado con la volatilidad y posible inexistencia de un mercado activo para la negociación de las Obligaciones Negociables.***

A la fecha del presente Prospecto, no existe un mercado público activo de valores negociables representativos de deuda emitidos por la Sociedad, y no puede garantizarse que se podrá desarrollar o mantener un mercado activo para las Obligaciones Negociables una vez efectuada la oferta de las mismas bajo el Programa. Tampoco puede asegurarse que los futuros precios de negociación de las Obligaciones Negociables no serán inferiores al precio al que fueron inicialmente ofrecidas al público, ya sea por motivos inherentes a la Compañía o por factores totalmente ajenos a la misma. Asimismo, la liquidez y el mercado de las Obligaciones Negociables pueden verse afectados por las variaciones en la tasa de interés y por el decaimiento y la volatilidad de los mercados para títulos valores similares, así como también por cualquier modificación en la liquidez, la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, la solvencia, los resultados, las operaciones y/o los negocios de la Sociedad, la capacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones en general y/o con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables en particular.

#### ***Riesgo relacionado con la volatilidad y los acontecimientos en otros países.***

El mercado para los títulos valores emitidos por sociedades argentinas está influenciado por las condiciones económicas, políticas y de mercado imperantes en la Argentina y, en diverso grado, por las de otros países con mercados, por lo cual, las Obligaciones Negociables pueden verse adversamente afectadas por acontecimientos en los mercados financieros internacionales y por las condiciones económicas mundiales. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, el valor de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa también podría ser afectado en forma adversa por los acontecimientos económicos, políticos y/o de mercado en uno o más de los otros países. No es posible asegurar que los mercados financieros y bursátiles no serán afectados en forma adversa por los acontecimientos de la Argentina y/o de otros países con mercados desarrollados o emergentes, o que tales efectos no afectarán en forma adversa el valor de las Obligaciones Negociables y que esto pueda inducir a importantes fugas de capital desde Argentina y hacer caer el precio de negociación de las Obligaciones Negociables.

#### ***Riesgo relacionado con la calificación de crédito de Plaza Logística.***

Las calificaciones crediticias otorgadas a Plaza Logística, o a las Obligaciones Negociables en los Suplementos de Precio respectivos, de existir, constituyen una evaluación realizada por las sociedades calificadoras de la capacidad de Plaza Logística para cancelar sus pasivos a su vencimiento. En consecuencia, una calificación menor o la cancelación de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

#### ***Las Obligaciones Negociables podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros) y estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos garantizados de la Sociedad; el derecho de los tenedores de las Obligaciones Negociables a recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse adversamente afectado si la Sociedad se declara en quiebra, es liquidada o reorganizada.***

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo el Programa podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que la Sociedad pueda contraer en el futuro, por el valor de los activos que garanticen dicha deuda. Asimismo, conforme a las leyes de quiebras de Argentina, las obligaciones de la Sociedad conforme a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertas preferencias establecidas por ley, incluyendo reclamos de sueldos, salarios, cargas sociales, impuestos y costas y gastos judiciales, créditos privilegiados y créditos de proveedores. En caso de que la Sociedad se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concursos preventivos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares, estas preferencias tendrán prioridad sobre cualquier otro crédito, incluyendo reclamos por cualquier tenedor con respecto a las Obligaciones Negociables y, como resultado, los tenedores de las

Obligaciones Negociables podrán verse imposibilitados de recuperar los montos debidos bajo las Obligaciones Negociables, total o parcialmente.

***Las obligaciones de las Obligaciones Negociables estarán subordinadas a ciertas obligaciones legales.***

Sin perjuicio de las garantías especiales que pudieran acordarse para la emisión de ciertas clases o series de Obligaciones Negociables, conforme a la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522, las obligaciones inherentes a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertos privilegios; incluyendo reclamos por salarios, obligaciones garantizadas, seguridad social, honorarios, impuestos, y gastos judiciales. Si la Sociedad está sujeta a procedimientos de quiebra, procedimientos de reorganización judicial o extrajudicial o su equivalente, los derechos de los tenedores de las Obligaciones Negociables clasificarán de acuerdo con los privilegios antes mencionados y en consecuencia, afectará negativamente la situación patrimonial de Plaza Logística, y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.

***Podría haber conflictos de intereses entre los socios de la Sociedad y los tenedores de las Obligaciones Negociables.***

Eventualmente, podría haber conflictos de intereses entre los socios de Plaza Logística por un lado, y los tenedores de las Obligaciones Negociables por el otro. No es posible asegurar que cualquier conflicto actual, o futuro que pudiera ocurrir, será resuelto a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables.

***Controles de cambio y restricciones sobre las transferencias al exterior podrán afectar la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.***

En 2001 y 2002, Argentina impuso controles de cambio y restricciones sobre las transferencias, limitando sustancialmente la capacidad de las empresas de retener divisas o efectuar pagos al exterior. Estas restricciones han sido liberadas, incluidas aquéllas que exigen la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior a fin de pagar el capital y los intereses sobre obligaciones de deuda. No obstante, Argentina podrá reimponer controles de cambio y restricciones sobre transferencias en el futuro, entre otros casos, en respuesta a una huida de capitales o a una depreciación considerable del peso. En ese eventual supuesto, podrá verse afectada la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.

***La Emisora podría optar por rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento y los inversores podrían verse imposibilitados de reinvertir el producido a una tasa de rendimiento igual o mayor.***

Las Obligaciones Negociables, de acuerdo a lo que se establezca en cada Serie o Clase respectiva bajo el Programa, podrán estar sujetas, a opción de la Emisora, a rescate total o parcial, asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Serie o Clase. Es posible que un inversor no pueda reinvertir los fondos del rescate en un título similar con una tasa de interés efectiva igual al de las Obligaciones Negociables.

***Ciertas cuestiones relativas a las Obligaciones Negociables emitidas bajo el régimen en el marco del Decreto N° 146/17.***

De conformidad con lo establecido por la Constitución Nacional, el Poder Ejecutivo Nacional puede emitir Decretos de Necesidad y Urgencia (“DNU”) de acuerdo con, y sujeto a, las limitaciones previstas en el artículo 99, inciso 3 de la Constitución Nacional. Conforme lo dispuesto por la Ley N° 26.122, la Comisión Bicameral Permanente debe expedirse acerca de la validez o invalidez de los DNU, pronunciándose sobre la adecuación de los mismos a los requisitos formales y sustanciales establecidos constitucionalmente para su dictado, y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara Legislativa para su expreso tratamiento. En consecuencia, los DNU son plenamente válidos en tanto no se produzca su rechazo expreso por ambas Cámaras Legislativas.

Las Obligaciones Negociables podrán denominarse en distintas unidades de medida en el marco del Decreto N° 146/17, que estableció que los valores negociables con o sin oferta pública por plazos no inferiores a dos años, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley N° 23.928 (la Ley de Convertibilidad del Austral) que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso que dicho Decreto N° 146/17 fuese rechazado por ambas Cámaras Legislativas según se detalla más arriba, o por cualquier motivo se deje sin efecto o no se reconozca como válido, dicha circunstancia podría afectar la validez de la actualización de las Obligaciones Negociables que se encuentren denominadas en diversas unidades de medida.

## CAPÍTULO V - POLÍTICAS DE LA EMISORA

### a) Políticas de inversiones, de financiamiento y ambientales

#### 1. Subsidiarias

La Compañía no posee ninguna Sociedad Subsidiaria

#### 2. Inversiones de Capital y Distribución Geográfica

Tal como se informa en el “*Capítulo III – Información sobre la Emisora*”, acápite 2) “*La Compañía*”, la Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 410.000 m<sup>2</sup> de espacio de almacenamiento (entre metros cuadrados construidos y en construcción) lo cual, de acuerdo a estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un market share de aproximadamente 23% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Adicionalmente, posee tierras que podrían contar con construcciones adicionales de la misma índole por un total de 350.000 m<sup>2</sup>, es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 760.000 m<sup>2</sup> rentables.

La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación y la construcción (y/o la adquisición) de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos y realizar la administración de estos (property management). En la actualidad, la Compañía posee seis parques logísticos, con distinto grado de desarrollo, en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; a decir Predio Pacheco, Predio Pilar, Predio Tortugas, Predio Echeverría, Predio Mercado y el sexto, Predio Ciudad. La Compañía se dedica a la compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

#### 3. Investigación, desarrollo e innovación patrocinadas por la emisora

La Compañía no desarrolla ni patrocina actividades de investigación y desarrollo y por lo tanto, no ha incurrido en gastos vinculados a tal actividad. Asimismo, la Sociedad no es titular de patentes relevantes y no otorga licencia a terceros vinculados con derechos sobre propiedad intelectual propia.

#### 4. Política ambiental y de sustentabilidad

Como Compañía comprometida con el desarrollo sostenible, nuestra visión en materia de sustentabilidad se basa en gestionar nuestros impactos económicos, ambientales y sociales y en promover la creación de valor para nuestros grupos de interés. En este sentido, para lograr la sustentabilidad de nuestro negocio en el largo plazo y dar respuesta a las demandas de nuestros grupos de interés, adoptamos como guía los principios y lineamientos definidos en estándares internacionales como el Pacto Global de Naciones Unidas<sup>6</sup> (ONU), Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Objetivos de Desarrollos Sostenible.

El respeto por el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Gestión de Calidad), ISO 14001 (Gestión Ambiental) y OHSAS 18001 (Seguridad y Salud Laboral), LEED<sup>7</sup> (Predio Tortugas-Gold-; Predio Echeverría y Predio Ciudad) y EDGE. Además, la Compañía ha contratado a una firma de consultoría para certificar semestralmente que sus instalaciones contra incendio se encuentran en buenas condiciones y en cumplimiento de las regulaciones de la NFPA (National Fire Protection Association)<sup>8</sup>, y son diseñados bajo estándares constructivos de IFC.

---

<sup>6</sup> Plaza Logística es firmante del Pacto Global de Naciones Unidas desde 2016. Para más información: <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/active/430510>

<sup>7</sup> Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council.

<sup>8</sup> Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Compañía mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

Por otro lado, implementamos políticas de reducción del consumo de energía y de emisiones de gases de efecto invernadero. Para lograrlo llevamos a cabo la instalación de luminarias con tecnología LED al interior de las Naves. A la fecha, las operaciones de los Predios Pilar, Tortugas, Echeverría, Ciudad y Mercado funcionan con el 100% de luminarias con tecnología LED y continuamos avanzando en los esfuerzos por incorporar este tipo de luminarias en el resto de las operaciones, restando solo Pacheco.

Desde el año 2013 implementamos una iniciativa a la que denominamos Isla Ecológica. Esta iniciativa surge con el objetivo de facilitar un espacio en el cual centralizar los recursos reciclables generados (cartón y film) en las operaciones de nuestros clientes, para su posterior disposición final y/o reutilización / reciclado.

Desde el año 2013 impulsamos en conjunto con la Asociación Argentina de Logística Empresarial -ARLOG- el primer Centro de Capacitación para Operarios Logísticos, ubicado en el Predio Pacheco. Conscientes de la importancia del rol de las empresas en la inclusión social, el Centro de Capacitación surge con el objetivo de responder a las necesidades de capacitación y profesionalización del sector y a las necesidades de inclusión de jóvenes en situación de vulnerabilidad social de nuestra comunidad local.

## 5. Políticas de Financiamiento

### Liquidez y Recursos de Capital

#### Fuentes de liquidez

La Sociedad se dedica principalmente a **adquirir** los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, **administrar** los servicios comunes de los parques logísticos (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, *facility management*, seguros, entre otras), y a **alquilar** espacio de depósito y/o centros de distribución triple A (que incluyen en algunos casos espacios de oficina) a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, *e-commerce* y operadores logísticos (“3PLs”) locales e internacionales.

Nuestras principales fuentes de liquidez y usos de efectivo durante los ejercicios de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 se describen en la tabla a continuación:

	Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre		
	2018 (**)	2017 (**)	2016(*)
	(en miles de pesos)		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	429.468	230.568	21.311
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	<b>201.898</b>	<b>18.541</b>	<b>119.451</b>
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	<b>(2.201.622)</b>	<b>(1.947.188)</b>	<b>(106.365)</b>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	<b>2.063.770</b>	<b>2.146.216</b>	<b>29.733</b>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	64.046	217.569	42.819
Diferencia de cambio sobre efectivo y equivalentes de efectivo	260.298	24.143	4.027
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(138.380)	(42.811)	–
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>615.432</b>	<b>429.469</b>	<b>68.157</b>

(\*) Información no reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentra expresada en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales si se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

(\*\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

	Por los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de	
	2019	2018
	(en miles de pesos)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	615.432	429.469
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	222.977	(30.641)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(1.243.225)	(531.721)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	521.956	364.041
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<b>(498.292)</b>	<b>(198.321)</b>
Diferencia de cambio sobre efectivo y equivalentes de efectivo	36.793	119.288
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(83.786)	(61.448)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>70.147</b>	<b>288.988</b>

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un aumento de Ps. 254 millones, principalmente explicado por: (i) la variación positiva de Ps. 229 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (ii) la menor disminución de activos operativos por Ps. 180 millones (compuesto por mayor aumento de: créditos por ventas por Ps. 97 millones, otros créditos por Ps. 86 millones y créditos fiscales por Ps. 41 millones, parcialmente compensados por disminución de otros activos por Ps. 44 millones), y, (iii) parcialmente compensado con la disminución de pasivos operativos por Ps. 155 millones (compuesto por menor aumento del saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar por Ps. 122 millones, menor variación del saldo de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 66 millones, menor variación de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 7 millones, parcialmente compensado por un mayor saldo de cargas fiscales por Ps. 30 millones y de otros pasivos por Ps. 10 millones).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de Ps. 712 millones explicado por: menores fondos generados por inversiones transitorias por Ps. 885 millones (durante el período finalizado en junio de 2019 se recibieron cobros por Ps. 2 millones, mientras que al en el mismo período de 2018 se habían recibido cobros por Ps. 887 millones), mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 90 millones, y mayores pagos por compra de bienes de uso y activos intangibles por Ps. 7 millones, parcialmente compensados con menores pagos por operaciones con derivados por Ps. 270 millones en 2019.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos generados por éstas aumentaron en Ps. 158 millones principalmente por mayores ingresos de fondos por préstamos por Ps. 244 millones, mayores integraciones de capital por Ps. 94 millones, la liberación de depósitos en garantía por Ps. 11 millones parcialmente compensado por mayores montos aplicados al servicio de deuda por 181 millones, por mayores pagos por intereses y gastos de préstamos por Ps. 8 millones y por mayores pagos por arrendamientos por Ps. 2 millones (NIIF 16).

### **Préstamos Sindicados, Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos**

Ver “Capítulo III – Información sobre la Emisora, acápite 5 - Préstamo Sindicado, Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos”.

**b) Políticas de dividendos y agentes pagadores**

La cláusula 9º del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”

Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9º del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia

## CAPÍTULO VI - INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES

Este capítulo es un resumen de la composición de la gerencia, el órgano de fiscalización, los asesores y auditores de la Compañía.

### a) Gerentes titulares y suplentes

La gerencia de la Compañía actualmente está compuesta por 4 (cuatro) miembros titulares y tiene a su cargo la administración de sus negocios. Los socios presentes en las reuniones de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550, conforme fuera modificada posteriormente (la “Ley General de Sociedades”) pueden fijar el número de gerentes titulares, entre un mínimo de 1 (un) y un máximo de 5 (cinco). También pueden designar un número igual o inferior de gerentes suplentes. Cada gerente es elegido por la mayoría de los socios, por un plazo indeterminado o hasta la designación del sucesor.

En virtud de lo dispuesto por la Ley General de Sociedades, los gerentes están obligados a cumplir sus funciones con la lealtad y diligencia propias de un buen hombre de negocios. Los gerentes son solidariamente responsables ante la Compañía, sus socios y los terceros por el indebido cumplimiento de sus funciones, por infringir la ley, el contrato social o reglamentos de la Compañía, si hubiere, y por los daños y perjuicios ocasionados por fraude, abuso de autoridad o culpa grave. Las siguientes normas se consideran dentro del deber de lealtad de un gerente: (i) la prohibición de utilizar los activos de la Compañía como así también información confidencial para fines privados; (ii) la prohibición de obtener ventaja o permitir que otra persona la obtenga, ya sea por acción u omisión, de las oportunidades comerciales de la Compañía; (iii) la obligación de ejercer las facultades de la gerencia únicamente para los fines pretendidos por la ley, el contrato social de la Compañía o una resolución de los socios o de la gerencia; y (iv) la obligación de adoptar cuidados extremos de manera que la gerencia, directa o indirectamente, no actúe contra los intereses de la Compañía. Todo gerente deberá informar a la gerencia y a la comisión fiscalizadora de la Compañía sobre cualquier conflicto de intereses que pudiera tener en una operación propuesta, y abstenerse de votar al respecto.

Conforme a la Ley General de Sociedades, la gerencia tiene a su cargo la administración de la Compañía y toma todas las decisiones relacionadas con ese fin, así como aquellas decisiones expresamente establecidas en la Ley General de Sociedades, en el contrato social de la Compañía y otras regulaciones aplicables. De este modo, la gerencia es la responsable de ejecutar las decisiones aprobadas por los socios y del desarrollo de las tareas especialmente delegadas por los socios.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la gerencia de la Compañía elegidos por los socios son los siguientes:

Nombre y apellido	DNI	CUIT	Domicilio especial	Fecha de nacimiento	Cargo	Fecha de Designación	Vencimiento del mandato
Eduardo Bastitta Harriet	28.694.065	20-28694065-0	Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709, CABA	04/02/1981	Gerente Representante	16/06/2018	N/A
Ramiro Molina	26.282.409	20-26282409-9	Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709, CABA	14/03/1978	Gerente Titular	16/06/2018	N/A
Tomás M. Fiorito	22.675.292	20-22675292-8	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	15/03/1972	Gerente Titular	16/06/2018	N/A
Carlos Palazón	21.980.024	20-21980024-0	Suipacha 1111, piso 18, CABA	27/11/1970	Gerente Titular	16/06/2018	N/A

De conformidad con lo establecido por el artículo 5 del contrato social de la Compañía, los Gerentes permanecerán en su cargo por tiempo indeterminado.

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes relevantes y la experiencia de cada miembro de la gerencia de la Compañía:

**Eduardo Bastitta Harriet.** Nacido el 4 de febrero de 1981, DNI 28.694.065, CUIT N° 20-28694065-0 y con domicilio especial en Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet egresó de la Universidad Torcuato Di Tella como Licenciado en Administración de Empresas. Participó como experto de la infraestructura logística en numerosos seminarios en toda América Latina y ha escrito artículos en las principales publicaciones de la región. Previo a tomar su posición en la compañía se desempeñó como director de TJ S.C.A., una empresa argentina de agronegocios. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet actualmente es gerente representante y CEO (*chief executive officer*) de la Compañía.

**Ramiro Molina.** Nacido el 14 de marzo de 1978, DNI 26.282.409, CUIT N° 20-26282409-9 y con domicilio especial en Basavilbaso 1350, piso 7, Of. 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Ramiro Molina egresó de la Universidad de Buenos Aires como Licenciado en Economía. Cuenta con un Executive MBA (*Executive Master in Business Administration*) de IAE Business School (Universidad Austral) y un Posgrado de Especialización en Finanzas de la Universidad de San Andrés. Previo a formar parte de la Compañía el Sr. Ramiro Molina se ha desempeñado en cargos estratégicos en el área de Finanzas y Consultoría para diferentes empresas como Ultrapetrol y Booz Allen Hamilton. Actualmente es gerente titular y CFO (*chief financial officer*) de la Compañía.

**Tomás M. Fiorito.** Nacido el 15 de marzo de 1972, DNI N° 22.675.292, CUIT N° 20-22675292-8 y con domicilio especial en la calle Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Tomás M. Fiorito es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. El Sr. Tomás M. Fiorito es gerente titular de la Compañía así como de las sociedades, FMDC Legal S.R.L., BtoB Legal S.R.L., y Generando Oportunidades S.R.L. A su vez, Tomás M. Fiorito se desempeña como presidente de Boart Longyear Argentina S.A., de Patagonia Drill Mining Services S.A., de PKS Investments S.A., y se desempeña como Consejero Titular y Presidente en Fundación Varkey Argentina. Actualmente se desempeña como abogado y socio administrador de Fiorito, Murray & Diaz Cordero.

**Carlos Palazón.** Nacido el 27 de noviembre de 1970, DNI N° 21.980.024, CUIT N° 20-21980024-0 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Carlos Palazón es licenciado en Economía, egresado de la Universidad Católica Argentina, y se desempeña actualmente como gerente titular de la Compañía. Asimismo se desempeña como director titular de MyC Energía S.A., Enersud Energy S.A., IWS Energy Service S.A., Genneia Desarrollos S.A., International New Energies S.A., Patagonia Wind Energy S.A., Nor Aldyl San Lorenzo S.A., Nor Aldyl Bragado S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos Sudamericanos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A. e Ingentis II Esquel S.A. El Sr. Palazón es socio en LP Advisors y asesor en PointState Argentum. Fue socio fundador de CIMA Investments. Asimismo, se desempeña como director de TGLT S.A.

No existen conflictos de interés entre las funciones en la Compañía de cualquiera de los miembros de la gerencia y sus intereses privados y/u otras funciones.

### ***Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave***

Los Sres. Eduardo Bastitta Harriet y Ramiro Molina son empleados de la Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. La Ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima y revocación del contrato. Asimismo, el Sr. Ramiro Molina ha celebrado con la Compañía un contrato de trabajo en virtud de la oferta de trabajo de fecha 18 de noviembre de 2014. Los demás gerentes de la Compañía no son empleados de la Compañía ni de ninguna sociedad vinculada a ésta.

La Compañía también celebró ciertos contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante

un plazo preestablecido. La compensación será pagadera en especie mediante la entrega a los empleados clave, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos. Las cuotas a emitirse con el objeto de compensar a los empleados clave de la Compañía corresponderán a una nueva clase de cuotas, con idénticos derechos económicos a las cuotas actualmente existentes y contendrán ciertas limitaciones a los derechos de voto.

Asimismo, la Compañía ha contratado con pólizas de cobertura de responsabilidad civil de gerentes y directores (D&O) incluyendo en dicha cobertura a representantes legales y apoderados, todos ellos con compañías aseguradoras de primera línea.

### ***Independencia de los Gerentes***

De conformidad con lo previsto por el artículo 11 del Título II, Capítulo III, Sección III, de las Normas de la CNV, informamos que los Sres. Eduardo Bastitta Harriet, Ramiro Molina, Tomás M. Fiorito y Carlos Palazón son gerentes no independientes.

### ***Acuerdos o entendimientos***

La elección de los miembros del órgano de administración de la Compañía y de las sociedades controlantes de ella se encuentra regulada en el acuerdo entre los socios de Plaza Logística Argentina LLC, sociedad controlante indirecta de la Compañía.

En virtud de dicho acuerdo, la mayoría de los miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC y sus subsidiarias, entre las cuales se cuenta la Compañía, son elegidos por Plaza Logística LLC, en tanto socio titular de la mayoría del capital social de Plaza Logística Argentina LLC. Sin perjuicio de lo cual el referido acuerdo otorga a Fort Pitt Ireland DAC el derecho de designar al menos dos de los cinco miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC en tanto y en cuanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga una participación en su capital de al menos 20%. En caso en que dicha participación fuera menor al 20% pero mayor al 10% ella podrá designar a al menos un miembro del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC.

En relación con las subsidiarias de Plaza Logística Argentina LLC, el acuerdo entre los socios dispone que Fort Pitt DAC podrá nominar a al menos uno de sus miembros y a uno de los miembros de los órganos de fiscalización colegiados.

#### **b) Órgano de fiscalización - Comisión Fiscalizadora**

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la reunión de socios de la Compañía, y su mandato es de tres ejercicios. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres miembros titulares y un miembro suplente.

La principal responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora es el control de legalidad de la gerencia en lo que respecta a la Ley General de Sociedades, el contrato social de la Compañía, y las resoluciones de la Gerencia y de la reunión de socios. Asimismo, los miembros de la Comisión Fiscalizadora deberán: (i) asistir a las reuniones de socios y las reuniones de gerencia; (ii) convocar a reuniones de socios cuando se considere necesario, o cuando no fueran convocadas por la Gerencia y fuera requerida; e (iii) investigar quejas presentadas por escrito por los socios. Al realizar estas funciones, la Comisión Fiscalizadora no controla las operaciones de la Compañía ni evalúa los méritos de las decisiones adoptadas por la gerencia.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía elegidos por los socios en reunión de socios son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>	<u>Vencimiento del mandato</u>
Pablo Murray	14/11/1975	Síndico Titular	31/12/2021
Joaquín Eppens Echagüe	01/06/1981	Síndico Titular	31/12/2021
Diego María Serrano Redonnet	18/09/1966	Síndico Titular	31/12/2021
Ezequiel María Díaz Cordero	23/12/1973	Síndico Suplente	31/12/2021
María Curutchet	05/12/1983	Síndico Suplente	31/12/2021
Danilo Parodi Logioco	19/01/1988	Síndico Suplente	31/12/2021

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes y la experiencia de los miembros de la comisión fiscalizadora de la Compañía:

**Pablo Murray.** Nacido el 14 de noviembre de 1975, DNI N° 25.020.665, CUIT N° 20-25020665-9 y con domicilio en Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Pablo Murray es abogado por la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Texas. El Sr. Murray es síndico titular de la Compañía. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L., BtoB Legal S.R.L., Generando Oportunidades S.R.L., y director de Inversor Global S.A. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

**Joaquín Eppens Echagüe.** Nacido el 1 de junio de 1981, DNI 28.864.194, CUIT 20-28864194-4 y con domicilio en la calle Marcel T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Eppens Echagüe es abogado egresado de la Universidad Católica de Salta. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

**Diego María Serrano Redonnet.** Nacido el 18 de septiembre de 1966, DNI N° 18.000.376, CUIT N° 20-18000376-3 y con domicilio especial en Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Diego M. Serrano Redonnet es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. Asimismo se desempeña como profesor de finanzas societarias en la Universidad Católica Argentina. El Sr. Serrano Redonnet es síndico titular de la Compañía. Es también síndico titular de PL Ciudad S.R.L., MyC Energía S.A., Enersud Energy S.A.U., Genneia S.A., Genneia Desarrollos S.A., Patagonia Wind Energy S.A., Nor Aldyl San Lorenzo S.A., Nor Aldyl Bragado S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos Sudamericanos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A., Genneia Vientos Patagónicos S.A., Vientos de Necochea S.A., Ullum 1, Ullum 2, Ullum 3, Parque Eólico Loma Blanca IV S.A., Hoteles Sheraton de Argentina S.A.C., Banco Santander Río S.A., BRS Investment S.A., Isban Argentina S.A., Santander Río Servicios S.A., Santander Río Valores S.A., Santander Río Trust S.A. y Santander Tecnología Argentina S.A.. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen

**Ezequiel María Díaz Cordero.** Nacido el 23 de diciembre de 1973. DNI N° 23.781.884, CUIT N° 20-23781884-9 y con domicilio en la calle Marcelo T. De Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Díaz Cordero es abogado por la Universidad Católica Argentina. También se desempeña como gerente de FMDC Legal S.R.L. y Secretario de La Merced Vida Asociación Civil. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

**María Curutchet.** Nacida el 5 de diciembre de 1983. DNI N° 30.652.914, CUIT N° 27-30652914-0 y con domicilio en la calle Marcelo T. de Alvear 684, piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Srta. Curutchet es abogada por la Universidad Austral y Magíster en Derecho Empresario por la misma casa de estudios. Realizó estudios de posgrado en Derecho de Petróleo y Gas en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente se desempeña como abogada y socia de Fiorito, Murray & Diaz Cordero.

**Danilo Parodi Logioco.** El Sr. Parodi Logioco, titular del DNI 33.242.650, CUIT 20-33242650-9, y con domicilio en Suipacha 1111, piso 18, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es asociado del Estudio Jurídico Pérez Alati, Grondona, Benites, & Arntsen. Es abogado egresado de la Universidad Nacional del Sur y tiene un máster en derecho societario otorgado por la Pontificia Universidad Católica Argentina.

#### **Independencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora**

De conformidad con lo previsto por el artículo 12 del Título II, Capítulo III, Sección III de las Normas de la CNV y la Resolución Técnica N° 15 y N° 34 de la F.A.C.P.C.E. todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía cumplen con la condición de independencia.

#### **b) Remuneraciones**

La Ley General de Sociedades establece que, si la remuneración de los miembros de la gerencia no está establecida en el contrato social de la sociedad, ésta debe ser fijada por los socios. El monto máximo de remuneración total de los miembros de la gerencia, incluyendo la remuneración por actividades técnicas o administrativas de carácter permanente, no puede exceder el 25% de las utilidades de la Compañía. Sin embargo, no puede superar 5% del resultado neto del ejercicio si no se pagan dividendos a los socios. En caso de pagarse dividendos, los pagos a los gerentes se incrementarán proporcionalmente hasta el límite del 25%.

Cuando uno o más gerentes desempeñan tareas especiales o realizan tareas técnicas o administrativas y no existan utilidades para distribuir, o estas sean insuficientes, la reunión de socios puede aprobar una remuneración en exceso de los límites antes mencionados.

El monto total de honorarios abonados a los miembros de nuestra gerencia por el periodo finalizado el 30 de junio de 2019 fue de 59.657, mientras que los importes abonados a los integrantes de la Comisión Fiscalizadora fueron de Ps. 85.750.

#### **c) Información sobre participaciones sociales**

A la fecha de este Prospecto, ni los Gerentes Titulares ni los Gerentes Suplentes de la Compañía poseen participación en el capital social de la Compañía.

Sin perjuicio de lo anterior, y tal como se hiciera referencia en el apartado *Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave* de este *Capítulo*, la Compañía celebró ciertos contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. La compensación será pagadera en especie mediante la entrega a los empleados clave, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos. Las cuotas a emitirse con el objeto de compensar a los empleados clave de la Compañía corresponderán a una nueva clase de cuotas, con idénticos derechos económicos a las cuotas actualmente existentes y contendrán ciertas limitaciones a los derechos de voto.

#### **d) Otra información relativa al Órgano de Administración y al Órgano de Fiscalización**

No existen contratos de locación de servicios de los Gerentes o Síndicos con la emisora que prevean beneficios luego de la terminación de sus mandatos.

#### **e) Gobierno Corporativo y otros**

La Sociedad ha adoptado y da cumplimiento a un *Programa de Integridad y Ética* que sigue las mejores prácticas y recomendaciones en la materia. Dicho Programa incluye procedimientos adecuados de investigación de cualquier potencial hecho irregular que llegue a conocimiento del área de *compliance* de la Sociedad, ya sea a través de cualquier

denuncia interna o externa, así como en virtud del procedimiento de denuncias regulado en la política antisoborno y anticorrupción de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad cuenta con un “*Código de Ética*” y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros de la Gerencia, gerentes de primera línea o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma. Adicionalmente, y como parte de su Código de Ética, la Sociedad cuenta con mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre sus empleados, proveedores y clientes, incluyendo políticas de regalos y atenciones específicas, además de adherir en los casos en que le es requerido a políticas similares de sus principales clientes y proveedores.

#### f) Empleados

El siguiente cuadro expresa la cantidad de empleados (personal propio y tercerizado) de la Compañía a las fechas indicadas:

Área	31 de diciembre de				30 de junio de	
	2015	2016	2017	2018	2018	2019
Administración general	26	36	36	41	34	38
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>41</b>	<b>34</b>	<b>38</b>

#### g) Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016 y 2015 han sido auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL, Buenos Aires, Argentina, firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Tomo 1, Folio 13, con domicilio en 25 de mayo 487 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. A partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, y en la actualidad, el socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL miembro de Ernst & Young Global Limited a cargo de la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad es el Contador Leonel G. Tremonti, quien se encuentra matriculado en el CPCECABA bajo el T° 315– F°173, habiéndose designado al Contador Fernando Ariel Paci, socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL miembro de Ernst & Young Global Limited quien se encuentra matriculado en el CPCECABA bajo el T°1 F°13, como auditor suplente.

A continuación, se detalla el nombre, apellido y domicilio de los auditores de la Compañía durante los cuatro (4) ejercicios anteriores a la fecha del presente:

Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de	Auditor	DNI	CUIT	Matrícula	Domicilio
2015 – 2016 – 2017 – 2018	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECABA - T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires

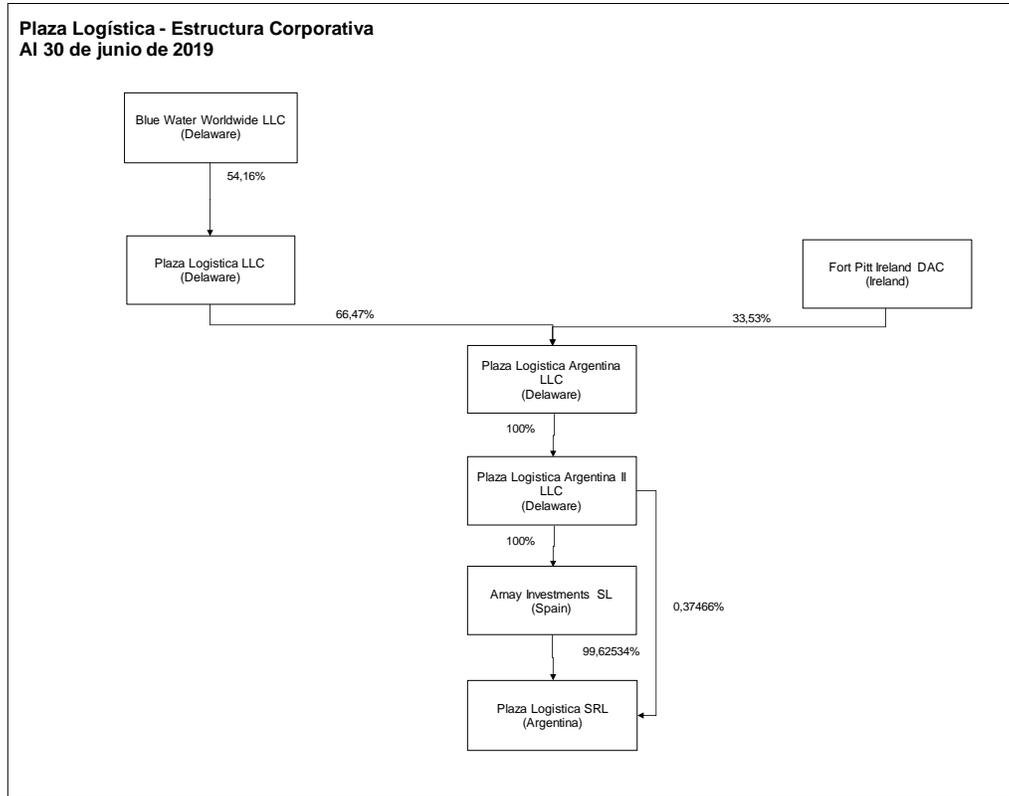
#### h) Asesores

Nuestro principal asesor legal externo es el Estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero Abogados con domicilio en la calle Marcelo T. de Alvear 684, Piso 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien asimismo ha asesorado a la Compañía en el marco de la autorización del Programa y del presente Prospecto.

## CAPÍTULO VII - ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

### a) Estructura del Emisor y su grupo económico

El siguiente cuadro describe la estructura societaria de la Compañía y su grupo Económico:



### b) Socios principales

La titularidad en el capital social de Plaza Logística es la que surge del siguiente cuadro:

Socio	Cuotas	Votos	Porcentaje de participación
Armay Investments S.L.	1.831.401.693	1.831.401.693	99,62534%
Plaza Logística Argentina II LLC	6.887.223	6.887.223	0,37466%

No se ha producido ningún cambio significativo en las participaciones sociales directas de los socios en la Compañía durante los últimos tres años.

Los socios de la Compañía no son partes de ningún acuerdo de voto ni de ningún convenio de socios.

Armay Investments S.L. (“Armay”), es una sociedad limitada constituida en y de conformidad con las leyes del Reino de España. Las acciones representativas del 100% del capital social y derechos de voto de Armay son de titularidad de Plaza Logística Argentina II LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida en y de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América. A su vez, las participaciones representativas del 100% del capital social de Plaza Logística Argentina II LLC y derechos de voto en la misma son de titularidad de Plaza Logística Argentina LLC, también constituida como una sociedad de

responsabilidad limitada (limited liability company) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

Plaza Logística Argentina LLC tiene, a su vez, dos socios, siendo ellos Plaza Logística LLC y Fort Pitt Ireland DAC que mantienen participaciones en su capital social y derechos de voto de conformidad con el siguiente detalle: (i) Plaza Logística LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 66,47% de su capital social y derechos de voto; y (ii) Fort Pitt Ireland DAC, una sociedad (Designated Activity Company) constituida de conformidad con la legislación de Irlanda es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 33,53% de su capital social y derechos de voto.

En virtud de su participación mayoritaria en el capital social y derechos de voto de Plaza Logística Argentina LLC, Plaza Logística LLC es la entidad indirectamente controlante de la Sociedad. No obstante ello, en tanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga participaciones en el capital de Plaza Logística Argentina LLC de al menos 20%, su voto afirmativo o el de los administradores (managers) designados a propuesta suya es necesario para la adopción de ciertas cuestiones que habitualmente requieren el consentimiento de accionistas minoritarios. En caso en que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 20% pero mayor al 10% los actos que requerirían su consentimiento se ven materialmente reducidos. Finalmente, en caso en que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 10%, ella perdería los derechos antes referidos. Fort Pitt Ireland DAC es controlada por PointArgentum Master Fund, un fondo de inversión administrado por una sociedad de responsabilidad limitada creada bajo las leyes del Estado de Delaware.

Plaza Logística LLC, a su vez es controlada por Blue Water Worldwide LLC por revestir ésta el carácter de socio sponsor bajo su régimen de gobierno corporativo. En tal carácter Blue Water Worldwide LLC tiene el derecho a designar a dos miembros del órgano de administración de Plaza Logística LLC, sobre un total de tres miembros. El restante miembro del órgano de administración es designado por los socios titulares de la mayoría de una clase de unidades de Plaza Logística LLC. Actualmente Blue Water Worldwide LLC es titular de participaciones en Plaza Logística LLC que representan a la mayoría de su capital social y derechos de voto permitiéndole también designar el tercer miembro del órgano de administración de Plaza Logística LLC.

Si bien actualmente no existe una persona física que sea titular indirecto de una participación en el capital social de la Sociedad que exceda del 5%, en virtud de ciertos acuerdos existentes en Blue Water Worldwide LLC, el Sr. Benjamin H. Griswold tiene facultades de administrar las operaciones de Blue Water Worldwide, todo ello a pesar de que el Sr. Benjamin H. Griswold no posee (i) la mayoría de participación en el capital de Blue Water Worldwide LLC ni (ii) una participación indirecta igual o mayor al 5% del capital social y, como consecuencia de ello, podría llegar a ser considerado como la persona física indirectamente controlante de la Sociedad, sin perjuicio de los derechos de los accionistas indirectos no controlantes de la Sociedad que fueran resumidos brevemente más arriba.

#### **Acuerdo de Socios**

A nuestro saber y entender, a la fecha de este Prospecto no existe ningún acuerdo de socios celebrado entre ninguno de nuestros socios.

#### **Cambios significativos en las tenencias**

No ha habido cambios significativos en el porcentaje de tenencia de los accionistas principales durante los últimos tres (3) años.

#### **Acuerdos para cambio de control**

Plaza Logística no tiene conocimiento de ningún acuerdo que, de entrar en vigencia, podría producir un cambio de control.

#### **c) Transacciones con partes relacionadas**

La ley argentina establece ciertas restricciones y limitaciones a las transacciones con ciertas partes relacionadas. A los fines de la presente sección, “partes relacionadas” significa nuestros gerentes, síndicos, y socios, como así también las personas relacionadas con ellos, -incluyendo ascendientes, descendientes, cónyuges o hermanos-, y

toda entidad que directa o indirectamente esté vinculada con cualquiera de estas partes que de acuerdo a la normativa aplicable no se exige sean consolidadas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades, los gerentes de una sociedad argentina están autorizados para realizar operaciones con dicha sociedad si la operación es congruente con las prácticas del mercado.

Al 30 de junio de 2019, la Compañía presentaba saldos deudores con partes relacionadas por Ps. 25,000, y saldos acreedores por Ps. 254.076.000. Dichos saldos acreedores correspondían a dos préstamos que recibió la Compañía de Plaza Logística Argentina por US\$ 2,7 millones y US\$ 3,25 millones en fecha 13 de mayo y 17 de junio de 2019, respectivamente. Asimismo, en fecha 16 de julio de 2019, y como consecuencia de las resoluciones adoptadas por los socios de la Sociedad en las Reuniones de Socios complementadas por la Gerencia en ejercicio de las facultades que le fueran delegadas por la Reunión de socios de la Compañía, la Compañía y Plaza Logística Argentina suscribieron sendos acuerdos, mediante los cuales Plaza Logística Argentina procedió a suscribir e integrar en efectivo y/o en especie, obligaciones negociables colocadas por la Compañía de forma privada (sin oferta pública) de conformidad con la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, y concordantes y modificatorias, las obligaciones negociables denominadas (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por la suma de dos millones setecientos mil dólares estadounidenses (US\$ 2.700.000); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por la suma de tres millones doscientos cincuenta mil dólares estadounidenses (US\$ 3.250.000); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por dos millones cincuenta mil dólares estadounidenses (US\$ 2.050.000). La Serie Privada 1 y 2 fueron integradas en especie mediante el canje de los préstamos con Plaza Logística Argentina de fecha 13 de mayo y 17 de junio de 2019.

Con fecha 5 de agosto, la Sociedad emitió una cuarta serie de Obligaciones Negociables por un valor nominal conjunto de cuatro millones de dólares estadounidenses (US\$ 4.000.000).

No hay garantías otorgadas o recibidas por montos a cobrar de partes vinculadas o a pagar a partes vinculadas. La Compañía no ha registrado pérdida de valor de montos por cobrar relacionados con montos adeudados por partes vinculadas. Esta valoración es realizada cada ejercicio mediante el análisis de la situación financiera de la parte vinculada y el mercado en el cual opera la parte vinculada.

#### **d) Otra información con partes relacionadas**

No existe otra información a ser revelada con partes relacionadas.

#### **Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia**

El Personal Clave de la Gerencia recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados de la Compañía.

#### **Interés de Expertos y Asesores**

Ninguno de los expertos y asesores designados por el Plaza Logística en relación con el presente Prospecto es empleado de la Compañía sobre una base contingente, ni posee cuotas sociales de Plaza Logística o de sus subsidiarias, o tiene un interés económico importante, directo o indirecto, en Plaza Logística o que dependa del éxito de la oferta de las obligaciones negociables que emita Plaza Logística.

## CAPÍTULO VIII - ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA

### 1. Predios

La Compañía es titular de o tiene derechos sobre siete parques logísticos.

Al 30 de junio de 2019, la valuación realizada por *Cushman & Wakefield* de los activos de la Compañía (incluyendo las naves actuales, y la tierra sin construcción a la fecha, pero sin contemplar las obras actualmente en desarrollo mencionadas previamente) asciende a US\$ 290,8 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

Predio	Valuación (en US\$ millones)	Observaciones
Predio Pacheco	US\$ 63,1	Incluye <i>landbank</i> y ~59.000 m <sup>2</sup> de Naves
Predio Pilar	US\$ 78,5	Incluye <i>landbank</i> y ~82.500 m <sup>2</sup> de Naves
Predio Tortugas	US\$ 55,4	Incluye <i>landbank</i> y ~42.100 m <sup>2</sup> de Nave
Predio Echeverría	US\$ 67,7	Incluye <i>landbank</i> y ~56.800 m <sup>2</sup> de Nave
Predio Tigre	US\$ 26,1	100% <i>landbank</i>
<b>Total Plaza</b>	<b>US\$ 290,8</b>	

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 16.647,4 millones y un patrimonio neto total de Ps. 8.886,1 millones, mientras que al 30 de junio de 2019, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 16.316,7 millones y un patrimonio neto total de Ps. 8.963,4 millones. Al 31 de diciembre de 2018, el resultado neto fue de Ps. 2.429,2 millones, el EBITDA de la Compañía para dicho ejercicio fue de Ps. 1.381,4 millones. Para el período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019, el resultado neto (pérdida) fue de Ps. 461,5 millones, el EBITDA de la Compañía para dicho período fue de Ps. 1.219,3 millones.

A la fecha de este Prospecto, el Predio Pacheco, el Predio Pilar, el Predio Echeverría y el Predio Tortugas, se encuentran gravados con hipotecas constituidas bajo el Préstamo Sindicado a favor de Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco Itaú Argentina S.A. y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de Hipotecas en primer grado de privilegio por la suma total de Ps. 1.113 millones equivalente a 54 millones de UVAs según valor publicado el 9 de noviembre de 2017 por el BCRA (1 UVA = Ps. 20,61) constituida por escritura pública número 978, de fecha 9 de noviembre de 2017, pasada ante el escribano público Sr. Bernardo Mihura de Estrada, titular del Registro Notarial N°222 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### 2. Naves de depósito en alquiler

Las naves de depósito en alquiler de la Compañía, a la fecha del presente Prospecto, consisten en:

- Predio Pacheco: cuatro naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, por un total de ~59.000 m<sup>2</sup>. Al 30 de junio de 2019, la vacancia fue del 6,4%.
- Predio Pilar: cuenta con dos naves, una de ellas rentada en su totalidad a SC Johnson, empresa multinacional líder mundial en fabricación de productos para el cuidado del hogar, por un total de ~48.300 m<sup>2</sup>, con

ocupación plena; y la segunda nave rentada en su totalidad a Kimberly-Clark, una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial, por un total de ~34.200 m<sup>2</sup>. Al 30 de junio de 2019, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.

- Predio Tortugas: cuenta con una nave rentada a Natura Cosméticos, Dafiti y Kuehne + Nagel por un total de ~36.000 m<sup>2</sup>, y una segunda nave de 42.000 m<sup>2</sup>, de la cual unos 12.000 m<sup>2</sup> ya han sido finalizados y están alquilados al Grupo Mirgor. Al 30 de junio de 2019, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.

- Predio Echeverría: cuenta con una nave rentada en su totalidad a Bridgestone Argentina, una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, por un total de ~40.600 m<sup>2</sup>, y una segunda nave de 29.400 m<sup>2</sup>, de la cual más de la mitad ya ha sido finalizados y están alquilados al ABB. Al 30 de junio de 2019, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.

- Predio Mercado: cuenta con una nave rentada en su totalidad a Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, por un total de ~38.000 m<sup>2</sup>, y una segunda nave en construcción para la misma Compañía de 35.000 m<sup>2</sup>. Al 30 de junio de 2019, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea.

La vida promedio de los contratos de locación de Plaza Logística al 30 de junio de 2019, ascendía a 6,00 años.

El siguiente cuadro muestra la superficie mensual promedio de naves logísticas alquiladas para los ejercicios económicos indicados:

	Para el ejercicio/período económico finalizado el				
	31 de diciembre (doce meses)			30 de junio (seis meses)	
	2016	2017	2018	2018	2019
	(promedio mes en m <sup>2</sup> )			(promedio mes en m <sup>2</sup> )	
<i>Predio Pacheco</i>	56.154	58.110	43.483	47.345	57.901
<i>Predio Pilar</i>	48.274	48.303	48.303	62.544	82.482
<i>Predio Tortugas</i>	9.150 <sup>9</sup>	35.018	32.739	32.739	41.526
<i>Predio Tigre</i>	-	-	-	-	-
<i>Predio Echeverría</i>	-	-	44.252 <sup>10</sup>	6.772 <sup>11</sup>	55.724
<i>Predio Mercado</i>	-	-	-	-	31.975 <sup>12</sup>
<i>Predio Ciudad</i>	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	113.578	141.431	168.777	149.801	269.608

<sup>9</sup> Inicio de operaciones del Predio Tortugas: julio 2015 ingresa Dafiti; enero 2016 ingresa Natura. En consecuencia, 9.150 m<sup>2</sup> corresponden al promedio entre julio de 2015 y diciembre de 2015 de Dafiti.

<sup>10</sup> Inicio de operaciones Predio Echeverría: junio 2018 ingresa Bridgestone; octubre 2018 ingresa ABB. En consecuencia 44.252 m<sup>2</sup> corresponden al promedio entre junio 2018 y diciembre 2018

<sup>11</sup> Inicio de operaciones Predio Echeverría: junio 2018 ingresa Bridgestone. En consecuencia 6.772 m<sup>2</sup> corresponden al promedio entre enero 2018 y junio 2018

<sup>12</sup> Inicio de operaciones Predio Mercado: febrero 2019 ingresa Mercado Libre. En consecuencia 22.617 m<sup>2</sup> corresponden al promedio entre enero 2019 y junio 2019

a. Predio Pacheco

Parque insignia de la Compañía. Cuando fue adquirido a O'Connor Capital Partners, dicho parque ya se encontraba operativo con aproximadamente 43.600 m<sup>2</sup> de superficie de depósitos alquilados. Los locatarios eran: SC Johnson (quien más tarde se mudaría al Predio Pilar), Tasa Logística y DHL, todos ellos locatarios actuales de la Compañía.

En el año 2011 finalizó la construcción de la cuarta nave en el Predio Pacheco, de más de 15.000 m<sup>2</sup>, la cual fue alquilada en su totalidad por la compañía textil Alpargatas.

En la actualidad, dicho parque cuenta con cuatro naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 60.000 m<sup>2</sup> y un potencial constructivo de 57.000 m<sup>2</sup> adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pacheco es de 117.000 m<sup>2</sup>.

Los clientes actuales del Predio Pacheco son:

- Alpargatas: principal fabricante textil en Argentina, así como un importante distribuidor y exportador. (<http://www.alpargatas.com.ar>).
- Tasa Logística (cuyos subinquilinos en el Predio Pacheco son Unilever y Disprofarma): uno de los operadores logísticos líder en el mercado, con 80 años de experiencia en soluciones logísticas. Cuenta con servicios integrales de almacenamiento, abastecimiento, distribución y agregado de valor a sus clientes (<http://www.tasalogistica.com.ar>).
- DHL: una de las principales compañías de correo y logística, presente en más de 220 países, y más de 350.000 empleados a nivel mundial. DHL forma parte de la principal empresa postal y de logística del mundo: Deutsche Post DHL Group (<http://www.dhl.com.ar>).
- Furlong: uno de los operadores logísticos líder en el mercado con 120 años de experiencia en la industria logística. (<http://www.transfurlong.com.ar/esp/home.html>).
- Cargo: uno de los operadores logísticos líder en el mercado, ofreciendo soluciones de logística nacional e internacional (<http://www.grupocargo.com>)

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Pacheco. Dicho parque se encuentra ubicado en Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A de Argentina.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 157,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y Ps. 153,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 26,2% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con relación a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 88,6 millones y Ps. 72,2 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 20,8% en el ejercicio económico de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pacheco se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

b. Predio Pilar

Las 29,5 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en los años 2011 y 2015. La primera nave, de aproximadamente 48.300 m<sup>2</sup>, fue construida durante el año 2012 y principios de 2013 para ser ocupada en su totalidad por SC Johnson. Dicha nave cuenta con el espacio de almacenamiento de

aerosoles más grande de Latinoamérica. La segunda nave, de aproximadamente 35.200 m<sup>2</sup>, construida durante el 2017 y principios de 2018, se encuentra ocupada en su totalidad por Kimberly-Clark.

En la actualidad, dicho parque cuenta con dos naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 82.500 m<sup>2</sup> y un potencial constructivo de 50.700 m<sup>2</sup> adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pilar es de 133.200 m<sup>2</sup>.

Los clientes actuales del Predio Pilar son:

- SC Johnson: una de las principales empresas fabricantes de artículos para la limpieza del hogar y productos de consumo masivo relacionados. Actualmente produce en más de 72 países, y abastece a más de 110, empleando a más de 13.000 empleados a nivel mundial. Dentro de las principales marcas se destacan Mr. Músculo, Raid, Lysoform, Off, Blem, Glade, Ziploc, Fuyí, Echo, Ceramicol, Baygon y Klaro. La fábrica de SC Johnson en Argentina se ubica dentro del Parque Industrial Pilar. La nave uno del Predio Pilar es vecina a dicha planta, generando sinergias de gran magnitud (<http://www.scjohnson.com.ar>).

- Kimberly-Clark: una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial. Con cerca de 43.000 empleados alrededor del mundo, cuenta con operaciones en 36 países y sus productos son distribuidos en más de 175 países. Entre sus principales marcas se destacan, Huggies, Kotex, Kleenex, Scott, Plenitud y Kimberly-Clark Professional, entre otras. En Argentina, la empresa posee tres plantas productivas en San Luis, Bernal y en el Parque Industrial Pilar (<http://www.kimberly-clark.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Pilar. Dicho parque se encuentra ubicado en El Bagual 101, Pilar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Se encuentra estratégicamente ubicado junto al Parque Industrial Pilar, el aglomerado industrial más importante de Argentina por la cantidad y relevancia de las 200 empresas que lo conforman (<http://www.pip.org.ar>).

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 255,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y Ps. 162,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 42,4% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con relación a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pilar fueron de Ps. 129,7 millones y Ps. 79,8 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 30,5% en el ejercicio económico de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pilar se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

#### c. Predio Tortugas

Las 15,4 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en el año 2011. La primera nave, de ~36.000 m<sup>2</sup>, fue construida durante el año 2014 y principios de 2015 para ser ocupada por Natura Cosméticos y Dafiti. En la actualidad, la Compañía se encuentra desarrollando la segunda nave de ~42.000 m<sup>2</sup>, de la cual unos 12.000 m<sup>2</sup> ya han sido finalizados y están alquilados al Grupo Mirgor.

Una vez finalizada la construcción de la segunda nave, dicho parque contará con una capacidad total de alquiler de 78.000 m<sup>2</sup> y un potencial constructivo de 18.000 m<sup>2</sup> adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Tortugas es de 96.000 m<sup>2</sup>.

Los clientes actuales del Predio Tortugas son:

- Natura Cosméticos: una de las principales fabricantes y comercializadora de productos de belleza y cuidado personal. Nació en Brasil, y en Mayo de 2019 cerró la compra de su competidora Avon por US\$ 3.700 millones. Tiene presencia en diferentes países y, en Argentina, ha crecido exponencialmente en los últimos años

gracias a su modelo de negocio (venta directa a través de revendedores), a la calidad de sus productos y a su imagen fuertemente ligada a la sustentabilidad ecológica (<http://naturacosmeticos.com.ar/>).

- Dafiti: empresa dedicada al comercio electrónico que se especializa en la venta de productos de moda: calzado, indumentaria, accesorios, hogar y belleza. Opera en Latinoamérica, con fuerte presencia en Brasil, Chile, y rápido crecimiento en Argentina (<https://www.dafiti.com.ar/>).

- Grupo Mirgor: grupo industrial verticalmente integrado, especializado en autopartes, electrónica de consumo, telefonía móvil, telecomunicaciones y equipos de climatización, fundado en 1983 (<http://www.mirgor.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Predio Tortugas. Dicho parque se encuentra ubicado en Avenida de los Constituyentes 505, Garín, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina. Dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A de Argentina.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 91,2 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, y Ps. 105,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 15,1% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Con relación a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Tortugas fueron de Ps. 60,9 millones y Ps. 48 millones respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 14,3% en el ejercicio económico de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Tortugas se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

d. Predio Echeverría:

Las 20,4 hectáreas que conforman el Predio Echeverría fueron adquiridas en septiembre de 2016. Dicho Predio se encuentra estratégicamente ubicado al sur de la Provincia de Buenos Aires en el Partido de Esteban Echeverría, vecino al Aeropuerto Internacional de Ezeiza y conectado con las autopistas Richieri y Ezeiza - Cañuelas. El precio de adquisición fue de US\$ 7,4 millones.

Con fecha 16 de mayo de 2018, la Compañía entregó la primera nave de 40.600 m<sup>2</sup> a Bridgestone Argentina. Asimismo, la Compañía firmó un contrato de locación con ABB por la mitad de la segunda nave en este Predio. ABB se encuentra operando en dicho Predio desde Octubre de 2018.

Al 30 de junio de 2019, la Compañía ya había finalizado la totalidad de la segunda nave, contando así con una capacidad total de alquiler de aproximadamente 70.000 m<sup>2</sup> y un potencial constructivo de 52.188 m<sup>2</sup> adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Echeverría es de 122.188 m<sup>2</sup>.

Los clientes actuales del Predio Echeverría son:

- Bridgestone Argentina: una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, fundada hace más de 100 años. Su planta en Lavallol, Provincia de Buenos Aires, fue inaugurada en el año 1931 (Firestone hasta el año 1988). En el año 2012 anunciaron un plan de inversión de US\$ 220 millones en Argentina hasta el año 2020, demostrando el fuerte compromiso de la compañía con el país (<http://www.bridgestone.com.ar/es>).

- ABB: es un líder tecnológico pionero en equipos de electrificación, robótica y movimiento, automatización industrial y redes eléctricas, para clientes de servicios públicos, industrias, transporte e infraestructura en todo el mundo. Con más de 130 años de historia en innovación, ABB posee dos propuestas de valor claras: hacer llegar la electricidad desde cualquier planta de generación de energía hasta cualquier toma

corriente y automatizar las industrias, desde la gestión de los recursos naturales hasta la entrega del producto final ([www.abb.com.ar](http://www.abb.com.ar))

Plaza Logística es propietaria del 100% del Predio Echeverría. Dicho parque se encuentra ubicado en Palacios (S/N) entre Avenida N. López y Calle Luis Beltrán, El Jagüel, Partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, República Argentina.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 98,2 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, representando el 16,3% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en dicho ejercicio económico.

Con relación a los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Echeverría fueron de Ps. 104,2 millones y Ps. 13,1 respectivamente. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 24,5% en el ejercicio económico de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Echeverría se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

e. Predio Tigre:

Con fecha 25 de julio de 2016 la Compañía celebró con ciertas personas físicas un Acuerdo de Compraventa por el cual se comprometió a adquirir, y los vendedores a vender, por un precio total de US\$ 23,1 millones, un inmueble consistente en aproximadamente 21 hectáreas, ubicadas en la localidad de Tigre. Dicho predio forma parte de un inmueble de superficie mayor, razón por la cual los vendedores se obligaron a obtener la subdivisión del inmueble, dentro de un plazo que no podía exceder de 3 años desde la fecha del pago de la porción inicial del precio de compra. Habiendo vencido el plazo de 3 años sin que los vendedores obtengan la finalización del trámite de subdivisión del inmueble, con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía ha comunicado a los vendedores su voluntad de declarar resuelto de puro derecho el Acuerdo de Compraventa. Se hace constar que los estados contables trimestrales al 30 de junio de 2019 bajo los cuales se ha confeccionado el presente Prospecto reflejan la existencia del Predio Tigre tal como se encontraba a dicha fecha, siendo que a la fecha de emisión del presente Prospecto la Compañía ya no cuenta con el derecho ni la obligación de comprar el Predio Tigre.

f. Predio Ciudad:

Con fecha 26 de octubre de 2017, mediante Resolución 2017-731-MMIYTGC, el Ministro de Modernización, Innovación y Tecnología de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires autorizó la cesión parcial por parte de CTC Administradora S.A. (“CTC”) a Plaza Logística de la concesión sobre un terreno ubicado en Villa Soldati, Ciudad de Buenos Aires, concesión que le fuera otorgada oportunamente a CTC por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En virtud de la autorización de la cesión parcial antes referida, Plaza Logística y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante Resolución 2017-28562156-DGEGRAL, suscribieron con fecha 5 de diciembre de 2017 un contrato de concesión sobre el terreno ubicado en el predio de Villa Soldati, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que fuera objeto de la concesión cedida por CTC a la Compañía. En Septiembre de 2018, la Compañía recibió la totalidad de la tierra correspondiente al Predio Ciudad

El plazo de la concesión se pactó hasta el 21 de enero de 2044, es decir, por un plazo de 30 años. El terreno concesionado a Plaza Logística consta de 7,4 hectáreas, donde se encuentra en construcción una nave de 43.800 m<sup>2</sup>. En Enero de 2019, la Compañía firmó un contrato a 3 años con DHL Supply Chain (<https://www.logistics.dhl/arg/home/nuestras-divisiones/cadena-de-suministro.html>) para ocupar 3.000 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, en Abril de 2019, se firmó un contrato a 5 años con DHL Global Forwarding (<https://www.logistics.dhl/arg/home/nuestras-divisiones/transporte-de-envios.html>).

g. *Predio Mercado:*

Con fecha 24 de enero de 2018, mediante Resolución CMC 29/2018, la CMCBA autorizó la celebración de un contrato de concesión en virtud del cual la CMCBA, como concedente, otorgaría en concesión a la Compañía, como concesionaria, un inmueble identificado como Zona E1 – TEA 105 en el Mercado Central, con una superficie total de 87.135 m<sup>2</sup>, y, sujeto al ejercicio de la opción a dos años reconocida a la Compañía, las Zonas E2 – Lote 106 de Tierras Externas y E3 – Lote 104 de Tierras Externas, asimismo identificadas en el Mercado Central, con una superficie total cada uno de ellos de 58.048 m<sup>2</sup> y 66.032 m<sup>2</sup>, respectivamente.

A raíz de ello, la Compañía y la CMCBA suscribieron en fecha 1 de febrero de 2018 el contrato de concesión sobre el territorio identificado como Zona E1 – TEA 105, con el objeto de que la Compañía desarrolle allí la construcción y posterior explotación de un parque logístico multicliente del tipo Triple A. La Concesión se pactó por un período de 30 años. El 13 de mayo de 2019 la Compañía y la CMCBA suscribieron una adenda al contrato de concesión sobre la Zona E1–TEA 105, con el objeto de, entre otro, ampliar el plazo de la concesión a 35 años.

Asimismo, y habiendo la Compañía comunicado al CMCBA el ejercicio de las opciones antes referidas, el 13 de mayo de 2019 la Compañía y la CMCBA suscribieron un contrato de concesión sobre el territorio identificado como Zona E2– Lote 106 de Tierras Externas, con una superficie total de 58.048 m<sup>2</sup>, y un contrato de concesión sobre el territorio identificado como Zona E3 – Lote 104 de Tierras Externas, con una superficie total de 66.032 m<sup>2</sup>, en ambos casos por un plazo de 35 años.

En febrero de 2018, se firmó un contrato a 10 años con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre) (<https://www.mercadolibre.com.ar/>), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, para la construcción de 38.000 m<sup>2</sup> en el Predio Mercado. Asimismo, en Septiembre de 2018, Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), ejerció la opción mediante la cual se amplía el espacio en alquiler, pasando el mismo de 38.000 m<sup>2</sup> a 73.000 m<sup>2</sup>. A la fecha del presente Prospecto, la primera parte (38.000 m<sup>2</sup>) de dicha nave fue entregada y se encuentra operativa mientras que la expansión, se encuentra actualmente en construcción.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron, para el período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 fueron de Ps. 41,7 millones, representando el 9,9% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en dicho período.

### 3. Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2019, todos los activos de la Compañía (parques logísticos —naves y terrenos *landbank*—) se encontraban ubicados en Argentina.

El siguiente cuadro establece un resumen de los inmuebles de parques logísticos de la Compañía al 30 de junio de 2019:

Nombre	Tipo	Alquilable	Superficies (m <sup>2</sup> )			Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía
			en construcción	Landbank	Max. Potencial			
Predio Pacheco	Parque Logístico	59.000	0	37.000	116.000	Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, PBA.	Alpargatas, Tata Logística, DHL, Fuelong, Cargo	100%
Predio Pilar	Parque Logístico	82.500	0	50.700	133.200	El Sagual 101, Pilar, PBA.	SC Johnson, Kimbely Clark	100%
Predio Tortugas	Parque Logístico	42.100	35.900	18.000	96.000	Av. de los Constituyentes 515, Gaín, Escobar, PBA.	Natura Cosméticos, dañi, Margor, Kuehne + Nagel	100%
Predio Tigre	Parque Logístico	0	0	126.000	126.000	Av. de los Constituyentes 4533, Benavidez, Tigre, PBA.	-	100%
Predio Echeverría	Parque Logístico	56.800	13.800	51.588	122.188	Palacios (s/n) entre Av. N. López y Luis Beltán, El Jagüel, Echeverría, PBA.	Bridgestone Argentina, ABB Argentina	100%
Predio Mercado	Parque Logístico	38.000	35.000	45.000	118.000	Mercado Central, Tapiales PBA.	Mercado Libre	0%
Predio Ciudad	Parque Logístico	0	43.800	0	43.800		DHL Supply Chain, DHL Global Forwarding	0%
<b>Totales</b>		<b>278.400</b>	<b>128.500</b>	<b>348.288</b>	<b>755.188</b>			<b>79%</b>

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. A la fecha de este Prospecto, la Compañía no posee ninguna póliza de seguro que cubra riesgos ambientales potenciales. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos

de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. Para más información ver *“Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con los negocios de la Compañía. - La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos”*.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y seguros de riesgos del trabajo. Si bien la Compañía se ha visto involucrada como demandada en juicios iniciados por empleados de sus subcontratistas en el pasado, estos han sido cubiertos en general por seguros de los subcontratistas o pagados por estos, dado que los contratos establecen una indemnidad a favor de la Compañía en estos casos. Véase *“Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con los negocios de la Compañía. - La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas”*.

#### **4. Propiedad intelectual**

La Compañía posee registrada la marca y signo de *“Plaza Logística”* en el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual de la República Argentina.

## CAPÍTULO IX - ANTECEDENTES FINANCIEROS

La información contable que integra este Prospecto corresponde a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la cual proviene de y debe leerse junto con los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía. La información correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 proviene de y debe leerse junto con los Estados Financieros Condensados de periodos Intermedios con informe sobre Revisión Limitada de la Compañía incluidos en este Prospecto.

Estos Estados Financieros se encuentran publicados y pueden ser consultados en el sitio web de la CNV, [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar), en la sección “Información Financiera” del perfil de la Compañía, bajo los siguientes números de identificación:

- EECC al 30/06/2019: “Estados Financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019”, ID 2507942, publicado con fecha 12 de agosto de 2019.
- EECC al 31/12/2018: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018”, ID 4-2443984-D, publicado con fecha 8 de marzo de 2019.
- EECC al 31/12/2017: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017”, ID 4-561129-D, publicado con fecha 12 de marzo de 2018.
- EECC al 31/12/2016, 31/12/2015 y 31/12/2014: “Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014”, ID 4-542671-D, publicado con fecha 6 de diciembre de 2017.

Los Estados Financieros 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 8 de marzo de 2019 y fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L.

Con fecha 26 de diciembre de 2018, la CNV emitió la Resolución N° 777/2018 la cual establece que las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la CNV deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la NIC 29 y la Resolución Técnica 6 emitida por la FACPCE, según corresponda.

De acuerdo con las Normas de la CNV (Título II – Capítulo V – Sección I – Artículo 6°), se incluyen en el Prospecto antecedentes económicos, financieros y patrimoniales correspondientes a los Estados Contables de Plaza Logística S.R.L. correspondiente a los tres (3) últimos ejercicios. En los términos del Título IV – Capítulo III de las Normas de la CNV de acuerdo con el texto de la Resolución 777/2018 de la CNV, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2017 han sido reexpresados a moneda de cierre, en este caso al 30 de junio de 2019, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente al ejercicio anterior.

Asimismo, dicha Resolución determinó que, en las Reseñas informativas que acompañen a los Estados Financieros trimestrales o anuales correspondientes a ejercicios y/o periodos ajustados por inflación, se presentarán, como mínimo, los saldos comparativos con el ejercicio/período anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre. Con posterioridad se irá incorporando información comparativa en forma trimestral/anual en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre hasta alcanzar cinco trimestres/ejercicios comparativos preparados de acuerdo a lo dispuesto en este apartado.

Siguiendo estos lineamientos definidos por CNV, las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los Estados Financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

La información que se presenta por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, surge de los Estados Financieros al 30 de junio de 2019, la cual ha sido reexpresada a dicha fecha siguiendo los lineamientos de la NIC 29.

### **Presentación de la Información Contable**

La Compañía prepara sus Estados Financieros en Pesos de acuerdo con las NIIF emitidas por la IASB, tal como fueran aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la FACPCE, con sus modificaciones y de acuerdo con las Normas de la CNV.

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las Notas a los Estados Financieros 2018, sólo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económicos finalizado el 31 de diciembre de 2017 es parte integrante de los Estados Financieros finalizados al 31 de diciembre de 2018 y tiene el propósito de que se lea sólo en relación con esos Estados Financieros.

Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos argentinos, excepto menciones específicas.

### **Información financiera ajustada por inflación**

Los estados financieros condensados al 30 de junio de 2019, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio/período anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, 30 de junio de 2019.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 22,4% y 16,03% en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente.

Todas las cifras de este Prospecto y los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encuentran reexpresadas en la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2019.

## Resumen de información contable y financiera de Plaza Logística S.R.L.

A continuación, se presentan los datos que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y los Estados Financieros Condensados Intermedios al 30 de junio de 2019 y 2018, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “*Antecedentes Financieros*” y junto con los Estados Financieros de la Compañía y las notas a dichos Estados Financieros.

### a) Estados Financieros

#### ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses		
	al 31-12-2018 (**)	al 31-12-2017 (**)	al 31-12-2016 (*)
Ingresos por alquileres	603.093	422.100	174.778
Ingresos por servicios	146.905	117.086	46.430
Costos de servicios	(151.970)	(125.817)	(43.303)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>598.028</b>	<b>413.369</b>	<b>177.905</b>
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	3.421.621	137.447	428.368
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	128.694	(33.218)	3.000
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	611.659	28.038	120.170
<b>Ganancia neta de propiedades de inversión</b>	<b>4.161.974</b>	<b>132.267</b>	<b>551.538</b>
Otros ingresos operativos	1.399	6.520	9.076
Gastos de comercialización	(45.230)	(35.718)	(16.235)
Gastos de administración	(131.089)	(79.299)	(30.911)
Otros gastos operativos	(91.460)	(15.034)	(5.810)
<b>Ganancia operativa</b>	<b>4.493.622</b>	<b>422.105</b>	<b>685.563</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.045.894	232.651	-
Ingresos financieros	165.856	183.860	3.442
Costos financieros	(2.203.119)	(342.318)	(85.881)
<b>Ganancia antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>3.502.253</b>	<b>496.298</b>	<b>603.124</b>
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(1.073.002)	228.888	(211.263)
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>	<b>2.429.251</b>	<b>725.186</b>	<b>391.861</b>
Resultado por derivados	-	-	(2.064)
Efecto impositivo por derivados	-	-	722
<b>Otro resultado integral neto que se reclasificará a resultados en ejercicios posteriores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.341)</b>
<b>Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>2.429.251</b>	<b>725.186</b>	<b>390.520</b>
Ganancia neta atribuible a:			
Propietarios de la Sociedad	2.429.251	725.186	359.396
Participación minoritaria	-	-	32.465
	<b>2.429.251</b>	<b>725.186</b>	<b>391.861</b>
Otro resultado integral atribuible a:			
Propietarios de la Sociedad	-	-	(1.341)
Participación minoritaria	-	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.341)</b>

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses		
	al 31-12-2018 (**)	al 31-12-2017 (**)	al 31-12-2016 (*)
Resultado integral neto atribuible a:			
Propietarios de la Sociedad	2.429.251	725.186	358.055
Participación minoritaria	-	-	32.465
	<b>2.429.251</b>	<b>725.186</b>	<b>390.520</b>

(\*) Información no reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentra expresada en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio del 2019.

(\*\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

#### ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO 2019 Y 2018 (expresados en miles de pesos)

	6 meses	
	al 30-06-2019 (No Auditado)	al 30-06-2018 (No Auditado)
Ingresos por alquileres	425.070	238.296
Ingresos por servicios	96.513	63.614
Costos de servicios	(91.262)	(66.908)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>430.321</b>	<b>235.002</b>
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	(576.129)	3.104.424
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	(341.615)	508.886
Ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terreno para futuros desarrollos	(237.399)	734.852
<b>Ganancia neta de propiedades de inversión</b>	<b>(1.155.143)</b>	<b>4.348.162</b>
Otros ingresos operativos	3.412	154
Gastos de comercialización	(29.491)	(18.924)
Gastos de administración	(62.648)	(73.868)
Otros gastos operativos	(14.984)	(52.618)
<b>Ganancia operativa</b>	<b>(828.533)</b>	<b>4.437.908</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	889.428	232.887
Ingresos financieros	32.239	86.227
Costos financieros	(754.761)	(1.135.583)
<b>Ganancia antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>(661.627)</b>	<b>3.621.439</b>
Impuesto a las ganancias del ejercicio	200.095	(989.939)
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>	<b>(461.532)</b>	<b>2.631.500</b>

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2019, 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016 (expresados en miles de pesos)**

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
		(**)	(**)	(*)
Activo				
Activo No Corriente				
Propiedades de inversión - terminadas	9.786.181	9.915.836	4.381.417	1.875.852
Propiedades de inversión - en construcción	3.601.970	3.145.834	2.077.799	260.838
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	2.298.190	2.515.265	1.877.271	344.222
Activos intangibles	4.233	3.999	-	-
Propiedades, planta y equipo	22.815	18.411	10.618	3.166
Depósitos en garantía	-	-	66.362	26.059
Créditos fiscales	134.075	182.816	78.847	23.401
Gastos diferidos y otros activos	5.619	7.261	43.388	5.220
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>15.853.083</b>	<b>15.789.422</b>	<b>8.535.702</b>	<b>2.538.758</b>
Activo Corriente				
Créditos fiscales	140.297	32.359	69.486	3.569
Otros créditos	25	31	361.093	272
Gastos diferidos y otros activos	11.732	7.462	3.106	3.695
Créditos por venta	84.769	66.176	24.910	19.488
Depósitos en garantía	132.996	136.531	-	-
Inversiones transitorias	23.704	-	901.512	24.137
Efectivo	70.147	615.432	429.469	68.157
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>463.670</b>	<b>857.991</b>	<b>1.789.576</b>	<b>119.318</b>
<b>Total Activo</b>	<b>16.316.753</b>	<b>16.647.413</b>	<b>10.325.278</b>	<b>2.658.076</b>
Patrimonio Neto y Pasivo				
Patrimonio Neto				
Capital	1.838.289	1.375.089	1.244.097	296.550
Ajuste al capital	2.393.434	2.325.662	2.267.739	-
Prima de emisión	13.452	13.452	13.452	-
Ajuste a la prima de emisión	46.113	46.113	46.113	-
Reserva facultativa	2.245.038	4.818	4.818	-
Reserva legal	193.625	72.163	81	-
Otras reservas	66.516	58.637	4.526	-
Reserva especial	2.628.512	2.628.512	-	-
Resultados no asignados	(461.532)	2.361.682	2.633.027	1.165.446
<b>Patrimonio Neto atribuible a los propietarios</b>	<b>8.963.447</b>	<b>8.886.128</b>	<b>6.213.853</b>	<b>1.461.996</b>
Participación minoritaria	-	-	-	135.721
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>8.963.447</b>	<b>8.886.128</b>	<b>6.213.853</b>	<b>1.597.717</b>

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio

	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
		(**)	(**)	(*)
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Deudas financieras	2.530.932	2.775.708	1.855.948	229.592
Depósitos y anticipos de clientes	142.928	148.641	102.040	25.780
Cargas fiscales	-	-	49	64
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	28.687	8.408
Pasivo por impuesto diferido	2.143.698	2.343.793	1.270.791	672.655
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>4.817.558</b>	<b>5.268.142</b>	<b>3.257.515</b>	<b>936.499</b>
<b>Pasivo Corriente</b>				
Deudas financieras	1.228.814	1.263.641	10.087	96.924
Depósitos y anticipos de clientes	9.720	13.273	6.539	3.626
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	954.174	1.140.257	790.598	10.187
Cargas fiscales	14.604	9.181	31.392	4.871
Otros pasivos	254.076	65	81	123
Remuneraciones y cargas sociales	74.360	66.726	15.213	8.129
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>2.535.748</b>	<b>2.493.143</b>	<b>853.910</b>	<b>123.860</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>7.353.306</b>	<b>7.761.285</b>	<b>4.111.425</b>	<b>1.060.359</b>
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>16.316.753</b>	<b>16.647.413</b>	<b>10.325.278</b>	<b>2.658.076</b>

(\*) Información no reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentra expresada en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio del 2019.

(\*\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

#### ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016 (expresados en miles de pesos)

	31-12-18	31-12-2017	31-12-2016
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
	(**)	(**)	(*)
<b>Actividades operativas</b>			
Ganancia neta del ejercicio	2.429.251	725.188	391.861
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:</b>			
Impuesto a las ganancias	1.073.002	(228.888)	211.263
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.809	3.290	829
Deudores incobrables	744	485	8
Ganancia neta de propiedades de inversión	(4.161.974)	(132.267)	(551.538)

	31-12-18	31-12-2017	31-12-2016
	(Auditado)	(Auditado)	(Auditado)
<b>Actividades operativas</b>	<b>(**)</b>	<b>(**)</b>	<b>(*)</b>
Ingresos financieros	(165.856)	(183.860)	(3.777)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.045.894)	(232.651)	-
Costos financieros	2.203.119	342.318	86.216
Provisión de beneficios a empleados	39.764	7.734	5.116
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(527.550)	(177.299)	(14.458)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes	379.593	(73.451)	(5.492)
	228.008	50.599	120.028
Pago de impuesto a las ganancias	(26.111)	(32.058)	(577)
<b>Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación</b>	<b>201.897</b>	<b>18.541</b>	<b>119.451</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Cobros (pagos) netos de inversiones transitorias	847.843	(836.071)	(2.288)
(Pagos) cobros por operaciones con derivados, neto	(269.899)	89.895	-
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo, netos del valor residual de las bajas	(11.603)	(4.239)	(1.746)
Pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria	-	(3.407)	-
Pagos por compras de activos intangibles	(3.999)	-	-
Pagos por adquisiciones en propiedades de inversión y pagos de concesiones	(2.763.964)	(1.193.366)	(102.331)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión</b>	<b>(2.201.622)</b>	<b>(1.947.188)</b>	<b>(106.365)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Obtención de préstamos	1.770.077	2.237.533	4.452
Pago de préstamos	(10.823)	(998.153)	(52.576)
Pago de depósito en garantía	(70.170)	(191)	-
Integración de aportes de capital y aportes irrevocables	549.634	1.101.608	127.215
Pago de intereses y gastos de préstamos	(174.948)	(194.581)	(49.358)
<b>Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación</b>	<b>2.063.770</b>	<b>2.146.216</b>	<b>29.733</b>
Aumento neto del efectivo	64.045	217.569	42.819
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	260.298	24.143	4.027
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(138.380)	(42.811)	-
Efectivo al 1 de enero	429.469	230.568	21.311
<b>Efectivo al 31 de diciembre</b>	<b>615.432</b>	<b>429.469</b>	<b>68.157</b>

(\*) Información no reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentra expresada en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio del 2019.

(\*\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

## ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018 (expresados en miles de pesos)

	<u>30-06-19</u>	<u>30-06-18</u>
	(No auditado)	(No auditado)
	(**)	(**)
Actividades operativas		
Ganancia neta del período	(461.532)	2.631.500
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(200.095)	989.939
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	3.231	1.892
Deudores incobrables	312	129
Ganancia neta de propiedades de inversión	1.155.143	(4.348.162)
Ingresos financieros	(32.239)	(86.227)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(889.428)	(232.887)
Costos financieros	754.761	1.135.583
Provisión de beneficios a empleados	10.326	20.075
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(267.870)	(448.161)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, depósitos y anticipos de clientes	150.368	305.678
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	<u>222.977</u>	<u>(30.641)</u>
Actividades de inversión		
(Pagos) cobros netos de inversiones transitorias	1.856	887.141
Cobros por operaciones con derivados, neto	-	(269.899)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(7.208)	(1.972)
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(661)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(1.237.212)	(1.146.991)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	<u>(1.243.225)</u>	<u>(531.721)</u>
Actividades de financiación		
Obtención de préstamos	252.637	8.907
Pago de préstamos	(189.668)	(8.640)
Liberación (constitución) de depósito en garantía	3.536	(7.959)
Integración de aportes de capital	530.972	436.985
Pagos por arrendamientos	(2.446)	-
Pago de intereses y gastos de préstamos	(73.075)	(65.252)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación	<u>521.956</u>	<u>364.041</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo	(498.292)	(198.321)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	36.793	119.288
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(83.786)	(61.448)
Efectivo al 1 de enero	615.432	429.469
Efectivo al 30 de junio	<u>70.147</u>	<u>288.988</u>

## b) Indicadores financieros

A continuación, se presentan los siguientes índices de la Compañía:

Índices	31-12-18	31-12-17	31-12-16
	(**)	(**)	(*)
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente (1))	0,49	5,64	0,96
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,14	1,51	1,51
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,95	0,83	0,96
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	0,32	0,19	0,29

(1) El pasivo corriente no incluye la deuda por compra de terreno con los vendedores donde se desarrollará el Parque Tigre. Con fecha 9 de agosto de 2019 la Compañía ejerció su derecho de terminar el contrato de compraventa por el Parque Tigre, por lo que la deuda por la compra de terreno dejó de existir en esa fecha.

(\*) índices calculados en base a información no reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentra expresada en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

(\*\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

Índices	30-06-19	30-06-18
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente (1))	0,25	1,14
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,22	1,59
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,97	0,97
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	(0,05)	0,35

(1) El pasivo corriente no incluye la deuda por compra de terreno con los vendedores donde se desarrollará el Parque Tigre.

En el caso del índice de Liquidez, la disminución se explica por el vencimiento dentro de los doce meses a partir del 30-06-19 de deudas financieras que hasta el ejercicio finalizado el 31.12.2017 se encontraban como no corrientes (debido a la finalización del período de gracia de 15 meses del Préstamo Sindicado, en febrero de 2019; ver “Capítulo III – Información sobre la Emisora, acápite 5 - Préstamo Sindicado, Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos”).

Es importante mencionar que el Margen Operativo de la Sociedad (sin considerar los resultados netos de las propiedades de inversión – (ver “Capítulo IX – Antecedentes financieros acápite a) Estados financieros”) se incrementó de 38% a 76% por los períodos de 6 meses finalizados el 30 de junio de 2018 y 2019 respectivamente. Sin embargo, el índice de Rentabilidad sufrió una variación negativa dada principalmente por el efecto inflacionario y por la devaluación que afectaron nuestros resultados financieros y no por falta de liquidez generada en las actividades operativas de la Sociedad, las cuales no han sufrido ninguna variación significativa.

## Otros indicadores

Métricas Operativas	30-06-19	31-12-18	31-12-17
Total de hectáreas (1) (2)	132,32	132,32	132,32
M <sup>2</sup> de depósito alquilable	297.714	228.333	126.337
M <sup>2</sup> de depósito en desarrollo	106.000	186.400	228.000
M <sup>2</sup> de Landbank (1) (2) (3) (4)	349.474	341.400	375.400
Cantidad de localizaciones (2)	7	7	7
Cantidad de clientes	14	12	7

(1) *Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas*  
(2) *Incluye concesiones de los Parques Ciudad y Mercado Central*  
(3) *Expresado en m<sup>2</sup> desarrollables*  
(4) *Los M<sup>2</sup> de Landbank están estimados con relación al potencial de utilización del suelo para cada terreno y en consecuencia podría sufrir variaciones*

## b) Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en pesos.

	30-06-19	31-12-18
<b>Deuda financiera</b>		(*)
No corriente		
Préstamos bancarios	1.295.431	1.475.667
Obligaciones negociables	1.175.099	1.300.041
Arrendamientos	60.402	-
Subtotal deuda financiera no corriente	2.530.932	2.775.708
Corriente		
Préstamos bancarios	383.120	393.477
Obligaciones negociables	837.543	870.164
Arrendamientos	8.151	-
Subtotal deuda financiera corriente	1.228.814	1.263.641
<b>Total deuda financiera</b>	<b>3.759.746</b>	<b>4.039.349</b>
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	1.838.289	1.375.089
Ajuste al capital	2.393.434	2.325.662
Prima de emisión	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	46.113	46.113
Reserva facultativa	2.245.038	4.818
Reserva legal	193.625	72.163
Otras reservas	66.516	58.637
Reserva especial	2.628.512	2.628.512
Resultados no asignados	(461.532)	2.361.682
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>8.963.447</b>	<b>8.886.128</b>

	<u>30-06-19</u>	<u>31-12-18</u>
Total capitalización y endeudamiento	<u>12.723.193</u>	<u>12.925.477</u>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2019

### c) Capital Social

Nuestra estructura de capital está compuesta por una única clase de cuotas sociales. La composición del Capital Social emitido por clase de cuota social a la fecha del presente Prospecto:

Cantidad de Cuotas	Capital Social en Ps.	Valor nominal unitario en Ps.	Nº de votos que otorga c/u	Cuotas Suscriptas, Integradas e Inscriptas en Ps.
1.838.288.916	1.838.288.916	1	1	1.838.288.916

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Compañía era de Ps. 1.375.088.916 y estaba representado por 1.375.088.916 cuotas sociales, de valor nominal Ps. 1 cada una. Cada cuota social posee los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

Al día de la fecha la totalidad del capital social ha sido debidamente suscripto, integrado e inscripto ante la Inspección General de Justicia con fecha 12 de junio de 2019, bajo el número 5379, del Libro 158, Tomo –, de SRL.

#### Cambios significativos en tenencia social:

Durante los últimos tres años no ha habido cambios significativos en la titularidad de participaciones sociales de nuestros socios.

#### Integración de Aumentos de Capital Social:

Durante el transcurso de los últimos 5 años, como mínimo el noventa (90%) por ciento el capital social ha sido integrado en dinero.

#### Cuotas Sociales Propias en cartera:

La Emisora y/o subsidiarias no poseen ni poseían cuotas sociales emitidas por Plaza Logística.

### d) Cambios Significativos

Desde la fecha de cierre de los últimos Estados Financieros hasta la fecha del presente Prospecto, se han registrado los siguientes cambios significativos en Plaza Logística que puedan afectar el resultado de nuestras operaciones:

#### e) Reseña y perspectiva operativa y financiera

A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes, por el período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, que deberán ser leídos junto con la información financiera sumaria expresada bajo el título “*Antecedentes Financieros*” en este Prospecto, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en este Prospecto.

Llevamos nuestros libros y registros contables en Pesos y confeccionamos nuestros estados contables auditados de conformidad con las NIIF

## 1. Resultado operativo

### *Resultados de las operaciones para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 de*

## ***acuerdo con NIIF.***

### *Ingresos por alquileres*

Los ingresos por alquileres constan de los ingresos provenientes del alquiler de espacio de depósito en nuestros parques logísticos multicliente.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 43% a Ps. 603,1 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. 422,1 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por un aumento de la superficie alquilada de 1.576.948 m<sup>2</sup> a 2.205.608 m<sup>2</sup> y en menor medida por el aumento del precio promedio del alquiler en 2%.

El aumento de la superficie alquilada se dio como consecuencia de la culminación de las obras del segundo depósito del Predio Pilar (Abril 2018) y del primer depósito y parte del segundo depósito del Predio Echeverría (Junio 2018 y Octubre 2018).

### *Ingresos por servicios*

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

- ingresos provenientes del cobro de expensas comunes para afrontar los gastos de operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural); y
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 25% como consecuencia del aumento del nivel de operaciones de la empresa, parcialmente compensado por la disminución del precio de la expensa de 4,3%.

### *Costos de servicios*

Los costos de servicios constan de todos los gastos originados en la operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento, servicios públicos, impuestos sobre la propiedad inmueble, salarios de personal directamente ligado a la operación de nuestros parques, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), depreciación de mobiliario en parques y gastos de alquiler.

Los costos de servicios aumentaron en un 21% (Ps. 26,1 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por el incremento en Ps. 5,8 millones en mantenimiento de las naves, Ps. 4,6 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 4,3 millones en servicios públicos, Ps. 3,6 millones en sueldos y cargas sociales y Ps. 3,5 millones en otros impuestos y tasas, principalmente por el aumento en el volumen de operaciones comparativo entre ambos ejercicios.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2019.

Doce meses finalizado el	Costo de servicios		
	31/12/2018	31/12/2017	Variación

Electricidad, gas y comunicaciones	37.026	24%	32.702	26%	4.324	13%
Gastos de mantenimiento	32.249	21%	26.396	21%	5.853	22%
Otros Impuestos y tasas	30.149	20%	26.618	21%	3.531	13%
Vigilancia y seguridad	29.257	19%	24.696	20%	4.561	18%
Sueldos y cargas sociales	11.681	8%	8.119	6%	3.562	44%
Seguros	4.878	3%	2.592	2%	2.286	88%
Alquileres	2.810	2%	921	1%	1.889	205%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.876	1%	1.597	1%	279	17%
Honorarios	1.687	1%	1.469	1%	218	15%
Diversos	357	0%	707	1%	(350)	-50%
	151.970	100%	125.817	100%	26.153	21%

#### *Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas*

Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año, en la fecha de cierre (31 de diciembre). El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación – *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). La ganancia por revalúo se compone de tres efectos: (i) los cambios en el valor de la propiedad de inversión originados en variaciones reales de los valores de mercado (en Dólares Estadounidenses) de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos; (ii) la ganancia o pérdida originada en las variaciones del tipo de cambio del Dólar Estadounidense y, (iii) el efecto de la inflación que se netea de la ganancia o la pérdida resultante de (i) y (ii).

Al 31 de diciembre de 2018 en comparación con el año anterior, esta línea aumentó un 2.390% (Ps. 3.284,2 millones) debido a (i) finalización de obras que durante el 2017 se encontraban en construcción (Predio Pilar, la nave denominada Warehouse 2, Predio Echeverría la nave denominada Warehouse 1 y parte de la nave denominada Warehouse 2) parcialmente compensadas por una disminución en su valor de mercado en dólares por un 0,8%, (ii) devaluación comparativa entre ambos ejercicios 102,2% por el 2018 y 17,5% por el 2017 y (iii) inflación comparativa de los dos ejercicios 47,7% para el ejercicio 2018 y 24,8% para el 2017.

#### *Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – en construcción*

En lo que respecta a las obras en construcción la ganancia se origina en la diferencia de cambio sobre los costos en Dólares Estadounidenses netos del efecto de la inflación.

#### *Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos*

Los terrenos mantenidos para futuros desarrollos son afectados por los mismos tres efectos que las propiedades terminadas: (i) valor de mercado en Dólares Estadounidenses, (ii) Diferencia de cambio y (iii) neteo del efecto inflacionario.

#### *Otros ingresos operativos*

Los otros ingresos operativos constan principalmente de los ingresos por multas, compensaciones comerciales, recupero de deudores incobrables, y diferencia de cambio sobre saldos en moneda extranjera en cuentas operativas.

#### *Gastos de comercialización*

Los gastos de comercialización aumentaron en un 27% a Ps. 45,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. 35,8 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 6,7

millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía) y por el aumento de gastos en promoción y publicidad por Ps. 2,1 millones.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2019.

Doce meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31/12/2018		31/12/2017		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	32.485	72%	25.767	72%	6.718	26%
Sueldos y cargas sociales	4.500	10%	3.804	11%	696	18%
Promoción y publicidad	4.087	9%	1.979	6%	2.108	107%
Honorarios	1.364	3%	1.304	4%	60	5%
Responsabilidad social empresarial	824	2%	1.112	3%	(288)	-26%
Incobrables	744	2%	485	1%	259	53%
Otros Impuestos y tasas	405	1%	664	2%	(259)	-39%
Diversos	821	2%	603	2%	218	36%
	45.230	100%	35.718	100%	9.512	27%

#### *Gastos administrativos*

Los gastos administrativos incluyen principalmente sueldos, cargas sociales y beneficios al personal, honorarios (legales, de auditoría, otros), alquileres de nuestras oficinas administrativas, gastos de viáticos y movilidad, y gastos bancarios, entre otros.

Los gastos administrativos aumentaron en un 65% a Ps. 131,1 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. 79,3 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 52,2 millones de sueldos y cargas sociales debido a los cargos por derechos de apreciación de acciones de empleados.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2019.

Doce meses finalizado el	Gastos de administración					
	31/12/2018		31/12/2017		Variación	
Sueldos y cargas sociales	94.205	72%	41.982	53%	52.223	124%
Honorarios	14.477	11%	18.352	23%	(3.875)	-21%
Otros Impuestos y tasas	6.227	5%	3.933	5%	2.294	58%
Alquileres	4.233	3%	2.841	4%	1.392	49%
Beneficios al personal	2.738	2%	2.686	3%	52	2%
Movilidad, viáticos y representación	2.202	2%	2.019	3%	183	9%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.933	1%	1.694	2%	239	14%
Gastos bancarios	1.075	1%	1.946	2%	(871)	-45%
Electricidad, gas y comunicaciones	889	1%	655	1%	234	36%
Gastos de mantenimiento	184	0%	378	0%	(194)	-51%
Diversos	2.926	2%	2.813	4%	113	4%
	131.089	100%	79.299	100%	51.790	65%

#### *Otros gastos operativos*

Los otros gastos operativos incluyen principalmente diferencia de cambio operativa, gastos de desarrollo, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican a desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos aumentaron en un 508% a Ps. 91,5 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. 15,0 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 72,0 millones en diferencia de cambio operativa por la mayor devaluación en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al mismo ejercicio del año anterior (102% y 17% respectivamente) y por el aumento en impuesto a los débitos y créditos en Ps. 5,6 millones producto del mayor volumen de operaciones.

### *Ingresos financieros*

Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo), el resultado correspondiente a la porción no efectiva de los instrumentos de cobertura e intereses ganados por mora la en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros disminuyeron en un 10% (Ps. 18,0 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por la mayor ganancia en resultado de derivados de Ps. 94,9 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 parcialmente compensado con el incremento en Ps. 76,5 millones en resultado por tenencia y venta de bonos en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 con respecto al mismo ejercicio del año anterior.

### *Costos financieros*

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la revaluación de deudas en UVAs, la diferencia de cambio, neta, la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*), honorarios profesionales, y el devengamiento de costos de operaciones de derivados de moneda (dólar futuro).

Los costos financieros aumentaron en un 544% (Ps. 1.860,8 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado del incremento de las diferencias de cambio por Ps. 878,4 millones producto de la mayor devaluación, aumento de Ps. 531 millones por la revaluación del préstamo en UVAs, mayor pérdida por derivados por Ps. 264,9 millones, mayor descuento en el valor actual de créditos fiscales de Ps. 232,5 millones por el aumento de las tasas de descuento, aumento de la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*) por Ps. 7,4 millones, parcialmente compensados por una disminución de Ps. 27,6 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, menores costos financieros por Ps. 26,7 millones por otros impuestos y honorarios y otros gastos financieros.

### ***Resultados de las operaciones para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 de acuerdo con NIIF.***

La Resolución 777/2018 de la CNV determinó que en las Reseñas informativas que acompañen a los estados financieros trimestrales o anuales correspondientes a ejercicios y/o períodos ajustados por inflación, se presentarán, como mínimo, los saldos comparativos con el ejercicio/período anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre. Con posterioridad se irá incorporando información comparativa en forma trimestral/anual en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre hasta alcanzar cinco trimestres/ejercicios comparativos preparados de acuerdo con lo dispuesto en este apartado. De acuerdo con el texto de dicha Resolución de la CNV, las cifras y otra información correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 no han sido reexpresadas en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con la metodología establecida por la NIC 29 y, por lo tanto, se encuentran expresadas en moneda histórica. En consecuencia, dichas cifras e información no son comparables con las cifras e información de los estados financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y 2018, las cuales se encuentran reexpresadas en moneda homogénea al 30 de junio de 2019.

Asimismo, la NIC 29 menciona que, en una economía hiperinflacionaria, los estados financieros son útiles solo si se expresan en términos de la unidad de medida al cierre del período sobre el que se informa y desaconseja la presentación de información en una moneda diferente a la previamente mencionada.

Por estos motivos, la Sociedad no ha incluido el análisis de los resultados de las operaciones y situación financiera por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

### ***Resultados de las operaciones de los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 de acuerdo con NIIF.***

### *Ingresos por alquileres*

Los ingresos por alquileres constan de los ingresos provenientes del alquiler de espacio de depósito en nuestros parques logísticos multicliente.

Los ingresos por alquileres del primer semestre del 2019 aumentaron 78% en comparación con el mismo período del año anterior. Esto se debe al aumento de la superficie alquilada de 899.153 m<sup>2</sup> a 1.585.670 m<sup>2</sup> y a un incremento del precio de alquiler promedio del semestre del 1,2%.

El aumento de la superficie alquilada se dio como consecuencia de la finalización de las obras del segundo depósito del Predio Pilar (abril 2018), de los dos depósitos del Predio Echeverría (junio y octubre 2018), parte del segundo depósito del Predio Tortugas (enero 2019) y el primer depósito del Predio Mercado Central (febrero 2019).

### *Ingresos por servicios*

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

- ingresos provenientes del cobro de expensas comunes para afrontar los gastos de operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (*facility management* y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural); y
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

Los ingresos por servicios aumentaron en total un 52% en este semestre como consecuencia del incremento en el volumen de operaciones entre ambos períodos.

### *Costos de servicios*

Los costos de servicios constan de todos los gastos originados en la operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento, servicios públicos, impuestos sobre la propiedad inmueble, salarios de personal directamente ligado a la operación de nuestros parques, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (*facility management* y otros), depreciación de mobiliario en parques y gastos de alquiler.

Los costos de servicios aumentaron para el semestre finalizado el 30 de junio de 2019 un 36% (Ps. 24,3 millones). Tal como se observa en siguiente cuadro, el incremento se explica principalmente por un aumento de Ps. 11,3 millones en servicios públicos, Ps. 3,5 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 3 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 2,7 en impuestos y tasas y explicados principalmente por el aumento en el volumen de operaciones comparativo entre ambos períodos.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los semestres finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2019.

Seis meses finalizado el	Costo de servicios					
	30-06-2019		30-06-2018		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	26.543	29%	15.285	23%	11.258	74%
Otros Impuestos y tasas	17.810	20%	15.121	23%	2.689	18%

Seis meses finalizado el	Costo de servicios					
	30-06-2019		30-06-2018		Variación	
Gastos de mantenimiento	16.763	18%	13.771	21%	2.992	22%
Vigilancia y seguridad	16.411	18%	12.933	19%	3.478	27%
Sueldos y cargas sociales	5.294	6%	4.671	7%	623	13%
Seguros	3.765	4%	1.656	2%	2.109	127%
Honorarios	2.364	3%	841	1%	1.523	181%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.539	2%	1.020	2%	519	51%
Alquileres	295	0%	1.511	2%	(1.216)	-80%
Amortización de activos intangibles	2	0%	-	0%	2	100%
Diversos	476	1%	99	0%	377	381%
	91.262	100%	66.908	100%	24.354	36%

#### *Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terminadas*

Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año en la fecha de cierre (31 de diciembre). El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación – *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). La ganancia por revalúo se compone de tres efectos: (i) los cambios en el valor de la propiedad de inversión originados en variaciones reales de los valores de mercado (en Dólares Estadounidenses) de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos; (ii) la ganancia o pérdida originada en las variaciones del tipo de cambio del Dólar Estadounidense y, (iii) el efecto de la inflación que se netea de la ganancia o la pérdida resultante de (i) y (ii).

Al 30 de junio de 2019, en comparación con el mismo período año anterior, esta línea disminuyó un 119% (Ps. 3.680,6 millones) debido a (i) finalización de obras que durante ese período del 2018 se encontraban en construcción (Predio Echeverría Warehouse 2 y Predio Tortugas Warehouse 2) parcialmente compensadas por una disminución en su valor de mercado en dólares por un 2,1%, (ii) devaluación comparativa entre ambos períodos 12,6% por el primer semestre de 2019 y 55% por el mismo período de 2018 y (iii) la inflación comparativa de los dos períodos 22,4% para el primer semestre 2019 y 16% para el primer semestre 2018

#### *Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – en construcción*

En lo que respecta a las obras en construcción la ganancia se origina en la diferencia de cambio sobre los costos en Dólares Estadounidenses netos del efecto de la inflación.

#### *Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos*

Los terrenos mantenidos para futuros desarrollos son afectados por los mismos tres efectos que las propiedades terminadas: (i) valor de mercado en Dólares Estadounidenses, (ii) diferencia de cambio y (iii) neteo del efecto inflacionario.

#### *Otros ingresos operativos*

Los otros ingresos operativos constan principalmente de los ingresos por multas, compensaciones comerciales, recupero de deudores incobrables, y diferencia de cambio sobre saldos en moneda extranjera en cuentas operativas.

#### *Gastos de comercialización*

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 4% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios al 30 de junio de 2019), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad y honorarios.

Los gastos de comercialización aumentaron un 56% (Ps. 10,6 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, este incremento se debe fundamentalmente al mayor cargo por Ps. 8,8 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía) y de Ps. 1 millón en gastos de promoción y publicidad.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de comercialización de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los semestres finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2019.

Seis meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-06-2019		30-06-2018		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	22.423	76%	13.620	72%	8.803	65%
Promoción y publicidad	2.566	9%	1.589	8%	977	61%
Sueldos y cargas sociales	2.443	8%	2.116	11%	327	15%
Honorarios	536	2%	661	3%	(125)	-19%
Responsabilidad social empresarial	362	1%	390	2%	(28)	-7%
Incobrables	312	1%	129	1%	183	100%
Otros Impuestos y tasas	244	1%	84	0%	160	190%
Diversos	605	2%	335	2%	270	81%
	29.491	100%	18.924	100%	10.567	56%

#### *Gastos administrativos*

Los gastos administrativos incluyen principalmente sueldos, cargas sociales y beneficios al personal, honorarios (legales, de auditoría, otros), alquileres de nuestras oficinas administrativas, gastos de viáticos y movilidad. y gastos bancarios, entre otros.

Los gastos administrativos disminuyeron 15% (Ps. 11,2 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, este incremento se explica principalmente por la disminución en sueldos y cargas sociales por 17,6 millones parcialmente compensado por el aumento de otros impuestos y tasas en Ps. 7,3 millones correspondiente al cargo por impuesto a los bienes personales responsable sustituto.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de administración de la Sociedad, abierto por tipo de gasto para los trimestres finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2019.

Seis meses finalizado el	Gastos de administración					
	30-06-2019		30-06-2018		Variación	
Sueldos y cargas sociales	38.796	62%	56.411	76%	(17.615)	-31%
Otros Impuestos y tasas	9.220	15%	1.944	3%	7.276	374%
Honorarios	6.698	11%	7.970	11%	(1.272)	-16%
Alquileres	2.281	4%	1.812	2%	469	26%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.265	2%	873	1%	392	45%
Beneficios al personal	1.181	2%	903	1%	278	31%
Movilidad, viáticos y representación	818	1%	1.056	1%	(238)	-23%
Gastos bancarios	512	1%	737	1%	(225)	-31%
Amortización de activos intangibles	425	1%	-	0%	425	100%
Gastos de mantenimiento	304	0%	155	0%	149	96%
Electricidad, gas y comunicaciones	121	0%	308	0%	(187)	-61%
Diversos	1.027	2%	1.699	2%	(672)	-40%
	62.648	100%	73.868	100%	(11.220)	-15%

#### *Otros gastos operativos*

Los otros gastos operativos incluyen principalmente diferencias de cambio operativa, gastos de desarrollo, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican al desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos disminuyeron 72% (Ps. 37,6 millones) para el semestre finalizado el 30 de junio de 2019 comparativamente con el mismo semestre del ejercicio anterior, como consecuencia de una disminución en la diferencia de cambio neta en Ps. 28,4 millones, disminución en otros impuestos por Ps. 8,9 millones, disminución en intereses y otros gastos operativos en Ps. 0,7 millones, parcialmente compensado por mayores honorarios profesionales y remuneraciones y cargas sociales por 0,4 millones.

#### *Ingresos financieros*

Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo), el resultado correspondiente a la porción no efectiva de los instrumentos de cobertura e intereses ganados por la mora en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros disminuyeron 63% (Ps. 54,0 millones) para el semestre finalizado el 30 de junio de 2019 comparativamente con el mismo semestre del ejercicio anterior, principalmente como resultado de la disminución de Ps. 56,8 millones en resultados por tenencia y venta de bonos, compensado parcialmente por un incremento de Ps. 2,8 millones de resultado por revaluación a valor razonable de créditos fiscales y depósitos en garantía.

#### *Costos financieros*

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la revaluación de deudas en UVAs, la diferencia de cambio neta, la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*), honorarios profesionales y el devengamiento de costos de operaciones de derivados de moneda (dólar futuro).

Los costos financieros disminuyeron un 34% (Ps. 380,8 millones) para el semestre finalizado el 30 de junio de 2019 comparativamente con el mismo semestre del año anterior, principalmente por una menor pérdida por derivados por Ps. 269,9 millones, disminución de las diferencias de cambio por Ps. 320,2 millones, menor descuento en el valor actual de créditos fiscales de 30,8 millones y la disminución de la por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*) por 11,8 millones, parcialmente compensado por aumento de Ps. 231,5 millones por la revaluación del préstamo en UVAs, aumento de Ps. 15,6 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, mayores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas, honorarios, otros impuestos y otros costos financieros por Ps. 4,8 millones.

#### *Impuesto a las ganancias del ejercicio*

El impuesto a las ganancias del ejercicio está determinado por la ganancia del ejercicio antes de impuestos gravada a la alícuota general establecida por ley, la cual era hasta el 31 de diciembre de 2017 de 35%, disminuyó al 30% desde los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018, disminuyendo nuevamente al 25% a partir de ejercicios iniciados el 1 de enero de 2020.

La pérdida por impuesto a las ganancias disminuyó un 120% (Ps. 1,190 millones) comparando ambos períodos, y generando una ganancia por impuesto en el periodo. Variación dada principalmente por la disminución en el cargo por pasivo diferido como consecuencia del cambio de tasa, pérdida por revaluación de inmuebles de propiedad a valor de mercado, compensado con el efecto impositivo del ajuste por inflación.

## 2. Liquidez y Recursos de capital

### ▪ Fuentes de liquidez

Para mayor información ver “*Capítulo V – Políticas de la Emisora, acápite 5 - Políticas de Financiamiento - Liquidez y Recursos de Capital - Fuentes de liquidez*”.

### ▪ Préstamos Sindicados, Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos

Ver “*Capítulo III – Información sobre la Emisora, acápite 5 - Préstamo Sindicado, Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos*”

## CAPÍTULO X - DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Se recomienda también revisar el Suplemento de Precio correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar que, en la medida que así se especifique en los mismos, complementarán solamente respecto de dichas Clases, tales términos y condiciones generales.

<b>Emisora</b>	Plaza Logística SRL, sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.
<b>Programa</b>	Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples.
<b>Monto del Programa</b>	El monto máximo en circulación es de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.
<b>Tipo y clase de Obligaciones Negociables</b>	Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables simples con garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros), subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente.
<b>Plazo del Programa</b>	El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.
<b>Precio de emisión</b>	El precio de emisión de las Obligaciones Negociables se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima.
<b>Denominación y Moneda</b>	Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en (i) Pesos o la moneda de curso legal que la reemplace en la Argentina, (ii) dólares estadounidenses o, (iii) o en cualquier otra moneda, o en una o más monedas, según se prevea en el Suplemento de Precio respectivo, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios que sean aplicables. Se podrán emitir Obligaciones Negociables denominadas en moneda extranjera pero pagaderas en

	<p>Pesos al tipo de cambio que se establezca como así también Obligaciones Negociables denominadas en Pesos pero pagaderas en moneda extranjera al tipo de cambio que se establezca.</p>
	<p>Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en unidades de medida, tales como unidades monetarias ajustables por índices y/o fórmulas, incluyendo pero no limitándose a Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, en virtud de la Ley N° 27.271 (“<u>UVI</u>”) o en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia, en virtud de la Ley N° 25.827 y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (“<u>UVA</u>”).</p>
<p><b>Tasa de Interés</b></p>	<p>Las Obligaciones Negociables podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Los métodos para determinar los intereses serán detallados en los Suplementos de Precio. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales. Excepto que se estipule en otro sentido en el correspondiente Suplemento de Precio, en caso de rescate de las Obligaciones Negociables, dejarán de devengarse intereses sobre las Obligaciones Negociables rescatadas.</p>
<p><b>Amortización</b></p>	<p>El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas.</p>
<p><b>Rango</b></p>	<p>Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la</p>

**Forma de emisión**

garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. En el Suplemento de Precio correspondiente se informará la denominación mínima con relación a la clase y/o serie de que se trate.

**Compras**

Sujeto a las normas aplicables vigentes, Plaza Logística, podrá en cualquier momento, adquirir Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación al precio y en las demás condiciones que estime convenientes, pudiendo sin limitación, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas.

**Rescate**

En caso que así se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente, y al precio y en las condiciones que allí se establezcan, la Compañía podrá reservarse el derecho de rescatar y pagar antes del vencimiento la totalidad o cualquier parte de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie, debiendo asegurarse el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.

Asimismo, salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa no tendrán derecho a ser reembolsados o exigir el rescate de las Obligaciones Negociables, en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.

**Rescate Optativo por Razones Impositivas**

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en su totalidad o en parte en caso de ocurrir ciertos supuestos fiscales en la Argentina, conforme se determine en el Suplemento de Precio correspondiente, y asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.

**Restricciones a la Transferencia**

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la Security and Exchange Commission (“SEC”) en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

**Calificaciones de riesgo**

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

**Destino de los fondos**

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo a la Gerencia decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en la Argentina, (iii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iv) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (v) financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii), (iii) o (iv). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables,

**Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes  
Colocadores y /u otros Agentes**

y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Las Obligaciones Negociables podrán emitirse en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de colocación que, oportunamente, Plaza Logística celebre con entidades autorizadas que actúen como fiduciarios y/o agentes, lo cual será especificado en los Suplementos correspondientes. Asimismo, la Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.

**Listado y Negociación**

Las Obligaciones Negociables deberán ser listadas o negociadas en uno o varios mercados del país y/o en mercados de valores del exterior. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que las solicitudes correspondientes sean aceptadas. La Compañía determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series en qué mercado serán listadas o se negociarán las Obligaciones Negociables.

**Ley y jurisdicción aplicables**

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Acción Ejecutiva**

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de

incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

**Retenciones fiscales;  
Montos adicionales**

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

**Factores de Riesgo**

Véase “*Factores de Riesgo*” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables. Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

**Supuestos de Incumplimiento**

**Compromisos**

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

**Asambleas de tenedores**

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que compete a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los

obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, las asambleas serán presididas por el representante de los tenedores, a falta de éste, por quien la mayoría de los tenedores presentes en la asamblea en cuestión elijan entre los presentes en la misma, sobre la base del valor nominal de Obligaciones Negociables representado en la misma, y el quórum requerido en cualquier asamblea ordinaria estará constituido por tenedores que tengan o representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie, y en cualquier asamblea celebrada en segunda convocatoria estará constituido por cualquier número de tenedores presentes en la segunda reunión, sin embargo el quórum requerido para las asambleas extraordinarias estará constituido por tenedores que tengan o representen el 60% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie y, en caso de celebrarse en segunda convocatoria, el quórum estará constituido por tenedores que tengan o representen el 30% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie respectiva. Las resoluciones adoptadas en dichas asambleas serán considerada válidamente adoptada, de ser aprobada por los tenedores con derecho a votar que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión que se encuentre presente en la asamblea, a

menos que se especifique otro régimen de mayoría en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

#### **Modificación de los términos y condiciones**

Toda decisión adoptada válidamente será concluyente y vinculante para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, sea que hubieran dado o no su consentimiento al respecto o hubieran estado presentes o no en cualquier asamblea. Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido en cada Suplemento de Precio respecto a las Clases y/o Series a ser emitidas, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio:

- (i) agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- (ii) agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- (iii) designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- (v) renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- (vi) acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- (vii) cumplir cualquier requisito de la CNV;
- (viii) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- (ix) garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- (x) introducir cualquier cambio (incluyendo, sin limitación, aquellos que resulten necesarios o convenientes como consecuencia de la Fusión) u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podrá modificar, dispensar el cumplimiento o complementar los términos y condiciones “no esenciales” de las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie, con el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de dicha Clase y/o Serie que representen las mayorías requeridas por la normativa aplicable o lo que indicará el Suplemento de Precio de la Clase y/o Serie correspondiente. Asimismo, podrán realizarse modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables sujeta a las disposiciones de quórum y mayorías para las asambleas extraordinarias establecido en la Ley General de Sociedades, o en su defecto a los supuestos más gravosos que pudieran determinarse en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie, en oportunidad de la emisión de Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial”, a título ejemplificativo, a

- (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie;
- (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales respecto de ellos;
- (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los Montos Adicionales);
- (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o
- (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie.

El consentimiento de los tenedores, podrá ser obtenido en (i) una asamblea de tenedores que se regirá en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por las normas de la asamblea ordinaria de la Ley General de Sociedades, y/o (ii) mediante la obtención del consentimiento de la mayoría exigible de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, siempre y cuando fuere por un medio

**Colocación de las  
Obligaciones  
Negociables**

fehaciente (incluyendo por carta documento) y que asegure a todos los tenedores de la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se trate, la debida información previa y el derecho a manifestarse, en todos los casos acorde a lo reglado por los artículos 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades, y/o toda normativa que resultare aplicable.

En todo caso, y de forma inmediata después del otorgamiento de cualquier dispensa, o modificación a las condiciones de emisión, la Compañía notificará a la CNV sobre las modificaciones o dispensas otorgadas, y en caso de resultar aplicable, solicitará autorización a la CNV para cualquier modificación a los términos y condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas. Conforme se determine en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie en particular, las Obligaciones Negociables podrán ser ofrecidas fuera de la Argentina, lo cual será realizado únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables y, cuando corresponda, valiéndose de exenciones a la oferta pública que establezcan las leyes de tales jurisdicciones.

Los Suplementos de Precio correspondientes detallarán el plan de distribución y los esfuerzos de colocación que se realizarán en virtud de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

## **CAPÍTULO XI - DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN**

Los siguientes son los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables que podrán ser emitidas por la Compañía en el marco del Programa. Estos términos y condiciones serán aplicables a cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa, sin perjuicio de lo cual los Suplementos de Prospecto correspondientes a cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables establecerán los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, los cuales complementarán a los presentes términos y condiciones generales con relación a las Obligaciones Negociables de tal Clase y/o Serie

### **A) Plan de distribución**

El Suplemento de Precio aplicable establecerá los términos de la oferta de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, incluyendo, entre otras cuestiones, el precio de compra, el destino del producido de la consumación de dicha venta, cualquier mercado de valores en los cuales puedan listarse dichas Obligaciones Negociables y cualquier restricción sobre la venta y entrega de Obligaciones Negociables. De conformidad con lo establecido por el Artículo 27, del Título II, Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación de valores negociables deberá realizarse por alguno de los mecanismos previstos en el Título VI, Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el Artículo 1 del Título VI, Capítulo IV, Sección I de las Normas de la CNV (conforme fuera modificado por la Resolución N°662/2016 de la CNV) establece que las emisoras podrán optar por colocar los valores negociables por medio de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. Los métodos de colocación a ser utilizados por la Compañía serán determinados en oportunidad de la colocación de cada Clase y/o Serie conforme la legislación aplicable vigente en dicho momento, y se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

### **Suscripciones en firme y/o destinatarios de la oferta**

En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se individualizarán las personas físicas y/o jurídicas que se hubieren comprometido a suscribir en firme la emisión de Obligaciones Negociables de que se trate, y/o a garantizar el ofrecimiento; como así también, en la medida que sea conocido por la Emisora se indicará si los socios principales, los miembros del Órgano de Administración, de Fiscalización y de los comités especiales que existiesen, tienen la intención de suscribir la oferta, o si cualquier persona física y/o jurídica tiene la intención de suscribir más del 5% del ofrecimiento.

De igual modo en el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de cualquier grupo de potenciales inversores a quienes se ofrecerán las Obligaciones Negociables a emitir, como así también las reservas que habrán de efectuarse para su colocación específica.

### **Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y/o de cualquier otro tipo**

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores o agentes colocadores y constituir fideicomisos, asimismo, se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de la designación de fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores que se efectúe con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables de que se trate; informándose además de la eventual constitución de fideicomisos. La Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.

Plaza Logística informará sobre cualquier otra relación significativa que pudieran tener con la Emisora las personas señaladas en el párrafo que antecede.

### **Listado y Negociación**

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores del país autorizados por la CNV y/u otros mercados de

valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia. Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vaya a listarse y/o negociarse; (ii) la distribución de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable al público; (iii) road shows para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores. Los Suplementos de Precio detallarán los esfuerzos de colocación que se realizarán.

Sin perjuicio de esto, la Emisora no puede asegurar que las solicitudes de listado y/o negociaciones correspondientes sean aceptadas. La Emisora determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables en qué mercado de valores se listarán y/o negociarán. En caso que las Obligaciones Negociables estén listadas o se negocien en mercados de valores del exterior, la Emisora presentará a la CNV toda aquella información adicional que deba presentar en dichos mercados de valores.

## **B) Mercados**

En el Suplemento de Precio respectivo, se indicará el público al cual habrán de ofrecerse las Obligaciones Negociables que se emitan en la oportunidad y de corresponder se informará acerca de las solicitudes de listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables de que se trate, en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

## **C) Gastos de la emisión**

Los gastos de la emisión serán abonados totalmente por la Compañía. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder: (i) se informará acerca del monto total de los descuentos o comisiones acordadas entre los colocadores y la Emisora o el ofertante, así como el porcentaje que tales comisiones representan sobre el monto total de la oferta y el monto de los descuentos o comisiones por Obligación Negociable y (ii) se suministrará un estado razonable detallado de las categorías más importantes de gastos incurridos en conexión con la emisión y distribución de los valores negociables a ser cotizados u ofrecidos y por quién serán pagados dichos gastos si se tratare de alguien distinto a la Emisora.

Sin perjuicio de ello, es posible que los suscriptores que reciban las Obligaciones Negociables a través de su corredor, operador, compañía fiduciaria u otra entidad, deba pagar comisiones a esas entidades, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad. Asimismo, en el caso de transferencias u otros actos respecto de Obligaciones Negociables (i) representadas por un título global depositado en la Caja de Valores, y/o (ii) incorporadas al régimen de depósito colectivo a cargo de la Caja de Valores, esta entidad se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores de Obligaciones Negociables.

## **D) Agentes pagadores**

En el Suplemento de Precio correspondiente se designarán los agentes para el pago de las Obligaciones Negociables.

## **E) Declaración por parte de expertos**

No se ha incluido en el Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a Plaza Logística.

## **F) Descripción de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables**

Las Obligaciones Negociables serán simples (no convertibles en cuotas), en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables, sus reglamentaciones y restantes normas que sean de aplicación en la materia. Salvo que se especifique

lo contrario en el Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables serán emitidas con garantía común. Las mismas serán emitidas en una o más Clases y/o Series por un monto máximo en circulación de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en cualquier otra moneda o unidades de medida

Los términos específicos de cada emisión de las Obligaciones Negociables, incluidos entre otros, sin carácter limitativo, la fecha, la moneda y el monto de la emisión, la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere, el precio y la forma de colocación, el plazo y la forma de amortización, la forma de las Obligaciones Negociables, las condiciones de pago y/o rescate, el destino de los fondos, la determinación de la ley aplicable y la jurisdicción, la solicitud de listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior serán establecidos para cada una de tales emisiones en el respectivo Suplemento de Precio.

### **Emisora**

Plaza Logística SRL, sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.

### **Programa**

Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en cuotas).

### **Monto del Programa**

El Programa se crea por un monto máximo en circulación de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en cualquier otra moneda o unidad de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar o disminuir el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.

### **Plazo del Programa**

El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.

### **Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación**

El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.

### **Moneda, monto e interés**

La moneda o unidad de medida y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, no devengar intereses, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

## **Amortización**

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga.

## **Rango**

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

## **Forma de emisión**

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. Asimismo en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

## **Compras**

Sujeto a las normas aplicables vigentes, Plaza Logística, en cualquier momento, en forma pública y/o privada, dentro o fuera de cualquier entidad de valores en donde se listen o se negocien las Obligaciones Negociables, podrá adquirir Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en circulación al precio y en las demás condiciones que estime convenientes y realizar con respecto a ellas, cualquier acto jurídico legalmente permitido, pudiendo sin limitación, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas, destacando que mientras se mantengan en cartera, no darán a la Compañía el derecho de votar ni serán computadas para la determinación del quórum ni de las mayorías en las asambleas.

## **Rescate**

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto correspondiente, Plaza Logística podrá rescatar cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, en cualquier momento antes de su vencimiento, mediante notificación efectuada acorde a la normativa aplicable. Tal notificación deberá indicar el monto de capital en circulación a ser rescatado, el precio de rescate y el procedimiento aplicable. El rescate anticipado parcial se realizará a pro-rata y respetando en todo momento el principio de trato igualitario entre los tenedores.

### **Precio de rescate**

Excepto que se estipule en otro sentido en el correspondiente Suplemento de Prospecto, el precio de rescate será equivalente al valor nominal de las Obligaciones Negociables a ser rescatadas, más los intereses devengados hasta la fecha de rescate más los Montos Adicionales, si correspondiesen.

### **Denominación**

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Precio correspondiente.

### **Garantía**

Salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa renuncian en forma incondicional, total y absoluta al derecho a requerir ser garantizados en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión (incluyendo, sin limitación, el proceso de la Fusión).

### **Restricciones**

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

### **Calificaciones de riesgo**

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

### **Destino de los fondos**

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iii) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (iv) para financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii) o (iii). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

### **Ley y jurisdicción aplicables**

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se registrarán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **Acción Ejecutiva**

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante los tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

### **Retenciones fiscales; Montos adicionales**

La Compañía o podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondientes, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

### **Restricciones sobre Transferencias**

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

### **Factores de Riesgo**

Véase “*Factores de Riesgo*” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

### **Tipo y clase de las Obligaciones Negociables**

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simple (no convertibles en cuotas) con garantía común salvo que se establezca lo contrario en el Suplemento de Precio.

Según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo, las Obligaciones Negociables podrán estar representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativas endosables o no endosables, o en forma escritural, en todos los casos si la legislación vigente que fuera aplicable así lo permita.

De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, las Obligaciones Negociables que se emitan sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo en el

Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

### **Asambleas de tenedores**

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que compete a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, las asambleas serán presididas por el representante de los tenedores, a falta de éste, por quien la mayoría de los tenedores presentes en la asamblea en cuestión elijan entre los presentes en la misma, sobre la base del valor nominal de Obligaciones Negociables representado en la misma, y el quórum requerido en cualquier asamblea ordinaria estará constituido por tenedores que tengan o representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie, y en cualquier asamblea celebrada en segunda convocatoria estará constituido por cualquier número de tenedores presentes en la segunda reunión, sin embargo el quórum requerido para las asambleas extraordinarias estará constituido por tenedores que tengan o representen el 60% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie y, en caso de celebrarse en segunda convocatoria, el quórum estará constituido por tenedores que tengan o representen el 30% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie respectiva. Las resoluciones adoptadas en dichas asambleas serán considerada válidamente adoptada, de ser aprobada por los tenedores con derecho a votar que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión que se encuentre presente en la asamblea, a menos que se especifique otro régimen de mayoría en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Toda decisión adoptada válidamente será concluyente y vinculante para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, sea que hubieran dado o no su consentimiento al respecto o hubieran estado presentes o no en cualquier asamblea.

### **Modificación de los términos y condiciones**

Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido en cada Suplemento de Precio respecto a las Clases y/o Series a ser emitidas, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio: (i) agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables; (ii) agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables; (iii) designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago; (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables; (v) renunciar a cualquier derecho o facultad

que le fuera conferido a la Compañía; (vi) acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos; (vii) cumplir cualquier requisito de la CNV; (viii) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión; (ix) garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e (x) introducir cualquier cambio (incluyendo, sin limitación, aquellos que resulten necesarios o convenientes como consecuencia de la Fusión) u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podrá modificar, dispensar el cumplimiento o complementar los términos y condiciones “*no esenciales*” de las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie, con el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de dicha Clase y/o Serie que representen las mayorías requeridas por la normativa aplicable o lo que indicará el Suplemento de Precio de la Clase y/o Serie correspondiente. Asimismo, podrán realizarse modificaciones y reformas a términos “*esenciales*” de las Obligaciones Negociables sujeta a las disposiciones de quórum y mayorías para las asambleas extraordinarias establecido en la Ley General de Sociedades, o en su defecto a los supuestos más gravosos que pudieran determinarse en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie, en oportunidad de la emisión de Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “*esencial*”, a título ejemplificativo, a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los Montos Adicionales); (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie.

El consentimiento de los tenedores, podrá ser obtenido en (i) una asamblea de tenedores que se regirá en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por las normas de la asamblea ordinaria de la Ley General de Sociedades, y/o (ii) mediante la obtención del consentimiento de la mayoría exigible de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, siempre y cuando fuere por un medio fehaciente (incluyendo por carta documento) y que asegure a todos los tenedores de la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se trate, la debida información previa y el derecho a manifestarse, en todos los casos acorde a lo reglado por los artículos 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades, y/o toda normativa que resultare aplicable.

En todo caso, y de forma inmediata después del otorgamiento de cualquier dispensa, o modificación a las condiciones de emisión, la Compañía notificará a la CNV sobre las modificaciones o dispensas otorgadas, y en caso de resultar aplicable, solicitará autorización a la CNV para cualquier modificación a los términos y condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables.

### **Supuestos de Incumplimiento**

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

### **Operaciones de estabilización**

En relación con la oferta de las Obligaciones Negociables, los underwriters o Colocadores, si los hubiera, podrán efectuar operaciones para estabilizar o mantener el precio de mercado de las Obligaciones Negociables ofrecidas a un nivel por encima del que prevalecería de otro modo en el mercado. Tales operaciones podrán efectuarse en los mercados de valores autorizados o de otro modo de acuerdo a las normas aplicables vigentes. Dicha estabilización, en caso de iniciarse, podrá ser suspendida en cualquier momento y se desarrollará dentro del plazo y en las condiciones que sean descriptas en el Suplemento de Precio correspondiente a cada Clase y/o Serie, todo ello de conformidad con el artículo 12 de la Sección I, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV y demás normas aplicables vigentes.

#### **Compromisos de la Compañía y de potencial inversores**

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Por otro lado, y a solicitud de la Compañía y/o de cualquier Colocador designado por Plaza Logística, los potenciales inversores en las Obligaciones Negociables y los tenedores, se comprometen a suministrar cualquier información y la documentación que fuera requerida por Plaza Logística y/o cualquier Colocador que, a su leal saber y entender, tenga causa en cualquier norma aplicable vigente en materia impositiva y/o en materia de prevención del lavado de dinero, de la financiación del terrorismo u otras actividades ilícitas y/o que fuera requerida por cualquier autoridad con competencia en tales materias (incluyendo, sin limitación, la AFIP, la UIF, el Banco Central, la CNV), a los efectos de que Plaza Logística y/o cualquier Colocador puedan cumplir las obligaciones a su cargo en tales materias. La Sociedad y los Colocadores designados no darán curso a las ofertas de suscripción cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a su satisfacción, la documentación y/o información solicitada.

#### **Derechos**

En el Suplemento de Precio respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.

## CAPÍTULO XII - INFORMACIÓN ADICIONAL

### 1. Instrumento constitutivo y Contrato Social

#### a. *Registro y número de inscripción de la Sociedad*

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Plaza Logística Sociedad Anónima, por escritura pública número 102, de fecha 18 de agosto de 1992, cuyo primer testimonio se inscribió en la IGJ, con fecha 28 de agosto de 1992, bajo el número 8038, del Libro 111, Tomo "A" de SA.

Con fecha 18 de junio de 1999 se inscribió en la IGJ, bajo el número 8576, del Libro 5, Tomo "-" de Sociedades por acciones, la escritura pública número 816, continente de la transformación de Plaza Logística S.A. en S.R.L., y con la misma fecha y ante el mismo Registro se inscribió, bajo el número 4632, del Libro 111, Tomo "-", de S.R.L., la escritura pública número 867, continente de una rectificación en la redacción de la cláusula 5° del Contrato Social, relativa a la administración de la Compañía.

#### b. **Objeto Social:**

La cláusula 3° del Contrato Social describe el objeto social de la Compañía en los siguientes términos: *“La sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia, por cuenta de terceros y/o asociada a terceros, las siguientes operaciones: Compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción, administración y desarrollo de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal como así también toda clase de operaciones inmobiliarias, incluyendo el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas. Estará habilitada asimismo a dar y tomar préstamos, otorgando garantías a nombre propio o a favor de terceros, ya sea a título gratuito u oneroso. A tal fin la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este contrato.”*

#### c. *Disposiciones del Contrato Social respecto a gerentes*

La Reunión de Socios es soberana para designar como gerentes a las personas que disponga en cada caso. La cláusula 5° del Contrato Social establece que los gerentes permanecen en sus cargos por tiempo indeterminado.

(i) Por Reunión de Socios de fecha 10 de mayo de 2017, modificatoria de la cláusula 5° del Contrato Social e inscrita en IGJ bajo el número 7373, del Libro 152 de SRL, en fecha 20 de julio de 2017, la gerencia deberá requerir el consentimiento previo de los socios reunidos en Reunión de Socios para la realización de los siguientes actos u operaciones:

- (a) aprobar cualquier tipo de modificación al objeto social o a la naturaleza del negocio de la Sociedad o del domicilio de la Sociedad o sus subsidiarias;
- (b) instrumentar cualquier modificación al valor nominal de las cuotas de la Sociedad;
- (c) aprobar cualquier suspensión o limitación de los derechos de preferencia y de acrecer en los supuestos autorizados por la Ley 19.550;
- (d) aprobar cualquier disposición directa o indirecta (incluida la venta, transferencia, transmisión, intercambio, o el otorgamiento de cualquier opción o derecho de preferencia) de activos o derechos que tengan un valor superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (e) aprobar la creación de derechos de garantía o de gravámenes sobre activos, incluyendo inmuebles, por un monto superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (f) aprobar la emisión del otorgamiento de garantías en respaldo de, o el compromiso de incurrir en cualquier deuda por parte de la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias, excepto que tal incurrimiento fuera por un monto menor a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000), o su equivalente en otras monedas;
- (g) instrumentar cualquier fusión, escisión, consolidación, transformación de tipo societario, reconstitución o reestructuración de cualquiera de sus subsidiarias, la transmisión, transferencia, en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas, que resulte en un cambio de control de cualquiera de sus subsidiarias;
- (h) llevar a cabo cualquier presentación voluntaria en, o la aprobación de cualquier procedimiento relativo a la insolvencia de la Sociedad (incluyendo la quiebra, el concurso preventivo, la designación de cualquier interventor

o administrador judicial respecto a la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias), disolución, liquidación, y/o la celebración de un acuerdo preventivo extrajudicial por parte de la Sociedad o de sus subsidiarias;

(i) llevar a cabo cualquier reducción o rescate de capital o readquisición de cuotas sociales, excepto por recompra o rescate de cuotas en el marco de un plan que otorgue a los trabajadores de la Sociedad o de sus subsidiarias una opción de compra respecto a las mismas, de conformidad con lo establecido en el apartado (k) a continuación;

(j) tomar cualquier decisión relativa a la cotización, negociación, oferta pública, así como el retiro de cotización, negociación y oferta pública, de títulos valores de la Sociedad o de sus subsidiarias;

(k) aprobar la adopción, modificación, enmienda o revisión de cualquier plan de compra de cuotas o cualquier política similar o acuerdo que le otorgue el derecho a un empleado, administrador, gerente o tercero para recibir cuotas, u opciones de compra respecto de las cuotas de la Sociedad o de cualquier subsidiaria;

(l) aprobar la remoción o reemplazo de los auditores independientes de la Sociedad a menos que la firma que reemplace a los mismos sea cualquiera de PwC, Deloitte, Ernst & Young o KPMG, hacer cualquier elección significativa en materia de impuestos;

(m) celebrar cualquier contrato que individualmente involucre una suma mayor a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, salvo aquellos contratos que fueran exceptuados en virtud de los demás apartados del presente Artículo Quinto del Contrato Social;

(n) prestar consentimiento para la celebración de un acuerdo transaccional o reconocer la responsabilidad de la Sociedad en el marco de cualquier litigio que involucre una potencial contingencia o pérdida para la Sociedad en exceso de quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, excepto a fines de que el acuerdo transaccional o reconocimiento de la responsabilidad de la Sociedad esté asegurado y que, teniendo en cuenta la cobertura de dicho seguro, el pasivo correspondiente a la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias sea inferior a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas;

(o) celebrar cualquier acuerdo de asociación, unión transitoria de empresas, agrupación de colaboración empresaria o joint venture con un tercero, excepto en aquellos casos en que dichos contratos tuvieran relación con el aporte de inmuebles por parte de sus propietarios, y en la medida en que los mismos tuvieran un valor inferior a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000) o su equivalente en otras monedas;

(p) aprobar cualquier cambio en el número y composición de comité especial de la gerencia de la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias; y

(q) aceptar o asumir el compromiso de realizar cualquiera de las cuestiones enunciadas en los apartados (a) a (p) precedentes.

(ii) No existe disposición del Contrato Social respecto al retiro o no retiro de los gerentes al llegar a una edad límite.

(iii) El Contrato Social no requiere que los gerentes sean titulares de cuotas de la Compañía.

#### **d. Derechos, preferencias y restricciones de las cuotas**

(i) La cláusula 9° del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”

(ii) La cláusula 4° del Contrato Social describe el derecho de voto en la Compañía en los siguientes términos: “El capital social se fija en la suma de mil ochocientos treinta y ocho millones doscientos ochenta y ocho mil novecientos dieciséis pesos (\$1.838.288.916), dividido en mil ochocientos treinta y ocho millones doscientas ochenta y ocho mil novecientos dieciséis (1.838.288.916) cuotas de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por cuota”.

(iii) Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9° del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia.

(iv) La cláusula 10° del Contrato Social describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de la Compañía en los siguientes términos: “Disuelta la sociedad por cualquier de las causas previstas en el Artículo 94 de la Ley 19.550, la liquidación será practicada por los gerentes o por la persona que designen los socios. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los socios a prorrata de sus respectivas tenencias.”

(v) No existe disposición especial del Contrato Social para el rescate. Se aplican las normas generales que rigen al respecto.

(vi) No existe disposición especial del Contrato Social para un fondo de rescate de cuotas.

(vii) No existe disposición especial del Contrato Social acerca de otras compras de cuotas por parte de la Compañía.

(viii) No existe ninguna disposición especial del Contrato Social discriminatoria contra cualquier tenedor existente o futuro de cuotas como resultado de la tenencia, cualquiera sea la cantidad de cuotas.

**e. *Medidas necesarias para modificar los derechos de los socios***

La cláusula 6° del Contrato Social describe las medidas necesarias para modificar los derechos de los socios de la Compañía en los siguientes términos: “Las resoluciones sociales se adoptarán o bien por reunión de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550. Rigen las mayorías previstas en el Artículo 160 de la citada ley y cada cuota da derecho a un voto. Toda comunicación o citación a los socios se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 159, último párrafo de la ley 19.550.” No hay estipulaciones que establezcan condiciones más gravosas que las requeridas por las disposiciones legales.

**f. *Formalidades para Reuniones de Socios***

Las formalidades aplicables a la convocatoria de las Reuniones de Socios de la Compañía están descriptas en la cláusula 6° del Contrato Social, tal como fuere transcrita anteriormente.

**g. *Limitaciones a los derechos a poseer cuotas***

No existe limitación de los derechos a poseer cuotas, incluyendo los derechos de socios no residentes o extranjeros a tener o ejercer los derechos de voto de las cuotas.

**h. *Disposición del Contrato Social que pueda afectar el control de la Compañía***

No existe disposición del Contrato Social que pudiera tener efecto en demorar, diferir o prevenir un cambio en el control de la Compañía.

**i. *Disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas***

No existe disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas. No obstante ello, toda transferencia de cuotas debe inscribirse en el Registro Público de Comercio. Asimismo se aplican las Normas de la CNV que rigen al respecto.

**j. *Ley aplicable***

La ley aplicable a la Compañía es la que rige en la República Argentina.

**k. *Condiciones para cambios en el capital***

No existe disposición del Contrato Social acerca de condiciones que rigen los cambios en el capital que sean más estrictas que las requeridas por las disposiciones legales.

**2. *Contratos importantes***

Plaza Logística no ha celebrado contratos importantes fuera del curso ordinario de sus negocios adicionales a los mencionados en el presente Prospecto.

**3. *Control de Cambios en la Argentina***

En el marco de las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional por la Ley de Emergencia Pública, en febrero de 2002 a través del Decreto N° 260/2002, el Poder Ejecutivo Nacional estableció (i) el Mercado Único y Libre de Cambios (el “MULC”), por el cual deben cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras; y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras deben ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que establezca el BCRA.

En junio de 2005, mediante el Decreto N° 616/2005, el Gobierno Argentino estableció que: (a) todos los ingresos de fondos al mercado de divisas extranjeras doméstico derivados de endeudamientos con el exterior incurridos por personas humanas o entidades del sector privado, con excepción de las operaciones de financiación del comercio exterior y las emisiones primarias de títulos de deuda que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; y (b) todos los ingresos de fondos de no residentes cursados a través del MULC destinados a tenencias de moneda local; adquisición de activos o pasivos financieros de todo tipo del sector privado financiero o no financiero, excluyendo la inversión extranjera directa y las emisiones primarias de títulos de deuda y de acciones que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; e inversiones en valores emitidos por el sector público que sean adquiridos en mercados secundarios, debían cumplir con los siguientes requisitos: (i) los fondos ingresados sólo podían ser transferidos fuera del mercado local de cambios al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha en que los fondos fueron recibidos en Argentina; (ii) el resultado de la liquidación de los fondos ingresados debía acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) la constitución de un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecían en la reglamentación (el “Depósito”); y (iv) el Depósito debía constituirse en Dólares Estadounidenses en entidades financieras del país. Dichos depósitos no podían generar interés o beneficio de ningún tipo ni ser utilizado como garantía de operaciones de ningún tipo.

Desde la elección del Presidente Macri, se reformaron estas medidas por medio de, entre otras, la Resolución N° 3/2015 del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas de fecha 18 de diciembre de 2015, por la que se modificó el Decreto 616/2005, reduciendo (i) a cero (0) el porcentaje del Depósito y (ii) el plazo de permanencia en el país de fondos por nuevo endeudamiento financiero incurrido por residentes, mantenido por acreedores extranjeros y liquidado a través del MULC de 365 a 120 días corridos desde la fecha de liquidación del monto pertinente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, el BCRA estableció un nuevo régimen de tipos de cambio mediante la Comunicación “A” 6037, modificando sustancialmente las regulaciones de cambio existentes y facilitando el acceso al MULC. Con fecha 19 de mayo de 2017, el Banco Central dictó la Comunicación “A” 6244 que, con vigencia a partir del 1 de julio de 2017, modificó y flexibilizó significativamente todas las normas que reglamentaban la operatoria en el mercado de cambios. Sin embargo, mantuvieron su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos y relevamientos, entre ellos, el “Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos del sector financiero y privado no financiero” y el “Relevamiento de inversiones directas”, que, mediante la Comunicación “A” 6401 del 26 de diciembre de 2017, fueron reemplazados por el “Relevamiento de Activos y Pasivos Externos”.

La Comunicación “A” 6037 establece, entre otras cosas:

- El principio de un mercado único y libre de cambios. De acuerdo con el punto 1.1 de la citada comunicación “*Todas las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades podrán operar libremente en el mercado de cambios*”.
- La obligación de llevar a cabo operaciones cambiarias a través de entidades autorizadas se mantiene.
- El horario de funcionamiento del MULC se elimina.
- La obligación de los residentes de cumplimentar el “Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos” (Comunicación “A” 3602 y complementarias) y el “Relevamiento de inversiones directas” (Comunicación “A” 4237 y complementarias), incluso cuando no se haya producido un ingreso de fondos al mercado de cambios y/o no se prevea acceder en el futuro al mismo por las operaciones que corresponde declarar, se mantiene.

Todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, las disposiciones adoptadas por el Decreto N° 616/05, el ingreso de divisas de operaciones de exportaciones de bienes y los seguimientos asociados a dicho ingreso fueron reemplazadas por las disposiciones contenidas en la Comunicación “A” 6244. Las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos se mantienen vigentes.

A través del artículo 188 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 27/2018 se ha sustituido el artículo 1 del decreto 260/2002, estableciéndose un mercado libre de cambios por el cual se cursarán las operaciones de cambio realizadas por entidades financieras y demás personas autorizadas por el BCRA para dedicarse de manera permanente o habitual al comercio de la compra y venta de monedas y billetes extranjeros, oro amonedado o en barra de buena entrega, cheques de viajero, giros, transferencias u operaciones análogas en moneda extranjera. De este modo, se suprime el MULC a través del cual debían cursarse todas las operaciones de cambio de divisas extranjeras, a fin de generar un mercado de cambios eficiente y competitivo, que provea soluciones a quienes necesitan realizar operaciones de cambio de manera segura y accesible.

En dicho sentido, Plaza Logística no puede asegurar que en el futuro no se implementarán nuevas restricciones sobre el MULC y las operaciones de cambio en divisas extranjeras en general pudiendo limitar la disponibilidad de crédito internacional, afectando adversamente la economía argentina, como a su vez, la situación financiera y los resultados de las operaciones de Plaza Logística

Para un detalle de normativa cambiaria al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a la normativa mencionada, junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio web del Ministerio de Hacienda de la Nación, <http://www.economia.gob.ar> o en el sitio web del BCRA, <http://www.bcra.gov.ar>, según corresponda.

#### **4. Carga tributaria**

##### **Régimen impositivo argentino**

*El siguiente es un resumen general de ciertas consecuencias impositivas de Argentina relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. La descripción se incluye para fines de información general únicamente y se basa en las leyes y reglamentaciones impositivas argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto. Asimismo, esta descripción no incluye todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. Si bien consideramos que esta descripción es una interpretación razonable de las leyes y reglamentaciones argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto, no podemos asegurar que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos.*

##### **Oferta Pública y exenciones impositivas**

La Ley de Obligaciones Negociables establece –entre otras condiciones para hacer efectivo el tratamiento impositivo preferencial previsto en dicha ley- que las obligaciones negociables deben ser colocadas por oferta pública autorizada por la CNV de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

##### **Impuesto a las Ganancias**

###### *Intereses*

Como consecuencia de la reforma efectuada a la Ley de Impuesto a las Ganancias por la Ley 27.430 reglamentado con el decreto 1170/2018, los pagos de intereses sobre las Obligaciones Negociables estarán alcanzados por el impuesto a las ganancias (“**Impuesto a las Ganancias**”) argentino a una tasa del 15% siempre que los beneficiarios sean personas humanas residentes argentinas.

A partir de la RG AFIP 4219/2018 los intereses pagados a las Entidades Argentinas (que no sean entidades financieras según la ley 21.526) están sujetos, en general, a una retención equivalente al 6% (considerando un monto

no sujeto a retención de \$3.500) del monto de los intereses pagados. Dicha retención debería computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a ser integrado por dichos tenedores.

Por lo tanto, la exención establecida en virtud del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables es aplicable solamente a beneficiarios extranjeros (sea personas físicas o jurídicas) residentes de jurisdicciones cooperantes.

#### *Ganancias de Capital*

En la medida que se cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención, las personas físicas y sucesiones indivisas residentes y radicadas en Argentina y los beneficiarios del exterior sin un establecimiento permanente en el país se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias con respecto a ganancias de capital derivadas de la venta u otra forma de disposición de las Obligaciones Negociables.

Los beneficiarios del exterior (de acuerdo con el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incluyendo personas físicas, sucesiones indivisas o sociedades residentes en el exterior que no tengan un establecimiento estable en Argentina) (los “Beneficiarios del Exterior”) no están sujetos a las disposiciones del Artículo 21 de dicha ley o del Artículo 106 de la Ley N° 11.683 (t.o. 1998 y sus modificatorias) que establece que las excepciones otorgadas en Argentina no son aplicables si implican la transferencia de ganancias a autoridades impositivas extranjeras.

#### ***Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)***

Las personas físicas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en el país y en el exterior, como así también las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en Argentina, se encuentran obligadas al pago de un impuesto anual sobre los bienes personales situados en el país y en el exterior (tales como las Obligaciones Negociables) respecto de los cuales fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas físicas domiciliadas en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP recae sobre los bienes gravados existentes al 31 de diciembre de cada año cuyo valor en conjunto supere los Ps. 2.000.000. (modif. incluida en la Ley 27.480)

En caso de que el valor en conjunto de los bienes existentes al 31 de diciembre exceda la suma mencionadas en el párrafo anterior, el IBP aplicará exclusivamente sobre el monto que exceda dicha suma, a una alícuota de: (a) 0,25% para bienes que excedan el mínimo entre Ps. 0 y Ps. 3.000.000 inclusive; (b) 0,50% entre Ps 3.000.000 y Ps. 18.000.000 inclusive.; (c) 0,75% de Ps. 18.000.000 en adelante.

En cuanto a las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, tales sujetos están alcanzados por el impuesto sobre los bienes sobre el valor de los bienes de su titularidad situados en Argentina a las alícuotas mencionadas anteriormente. No corresponde ingresar el impuesto cuando su importe resulte igual o inferior a Ps. 250,00, y únicamente sobre el monto que exceda dicha suma.

Si bien las Obligaciones Negociables en poder de personas físicas domiciliadas o sucesiones indivisas radicadas fuera de Argentina técnicamente estarían sujetas al IBP, el procedimiento para el cobro de este impuesto no ha sido establecido en la Ley de IBP (Artículos aplicables de la Ley N° 23.966 y sus modificatorias), reglamentada por el Decreto N° 127/96 (y sus modificaciones), en la medida que las Obligaciones Negociables se hallen directamente en poder de dichas personas físicas o sucesiones indivisas en los supuestos en que no exista un sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito. El sistema de “obligado sustituto” establecido en el párrafo primero del Artículo 26 (una persona domiciliada o residente en el país que tenga la tenencia, custodia, depósito o disposición de obligaciones negociables) no se aplica a las Obligaciones Negociables (párrafo tercero del Artículo 26 de la Ley de IBP).

La Ley de IBP establece como presunción legal irrefutable que las obligaciones negociables emitidas por emisores privados argentinos, de titularidad directa de entidades extranjeras que (a) se encuentren domiciliadas en una jurisdicción que no exige que las acciones o títulos privados sean detentados en forma nominativa y (b) que (i) de conformidad con sus estatutos o la ley aplicable, estén únicamente autorizadas a realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su lugar de constitución y/o (ii) no les esté permitido realizar ciertas actividades autorizadas en sus propios estatutos o por la ley aplicable en su jurisdicción de constitución, se considerarán que son de titularidad de personas físicas o sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país, encontrándose, en consecuencia, sujetas al pago del IBP. En esos casos, la ley impone la obligación de abonar el impuesto a los bienes

personales a una alícuota del incrementada en un 100% para el emisor privado argentino (el “Obligado Sustituto”). De conformidad con la Ley de IBP, el Obligado Sustituto está autorizado a obtener el reintegro del importe abonado en la forma antes descripta, incluso reteniendo o ejecutando directamente los bienes que dieron origen a dicho pago.

La presunción legal precedente no se aplica a las siguientes entidades extranjeras que sean titulares directas de títulos valores tal como lo son las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguros; (b) fondos abiertos de inversión; (c) fondos de pensión; y (d) entidades bancarias o financieras cuyas casas matrices estén radicadas en países cuyos bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Basilea.

El Decreto N° 812/96 del 24 de julio de 1996 -decreto reglamentario de la ley del impuesto- establece que la presunción legal antes analizada no se aplicará a las acciones y títulos de deuda privados, tal como es el caso de las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas ubicadas en Argentina o en el extranjero. A fin de garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que la emisora no sea responsable por el IBP como Obligados Sustitutos, según lo establece la Resolución N° 2.151/06 de la AFIP, la emisora debe conservar una copia certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y constancia de que dicha autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año en que corresponda la liquidación del impuesto.

Adicionalmente, la Ley 27.260 establece en su artículo 63 que los contribuyentes que hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias correspondientes a los dos períodos fiscales inmediatos anteriores al período fiscal 2016, y que cumplan con los requisitos del artículo 66 (en general, no poseer deudas con AFIP y no haber adherido al régimen de exteriorización voluntario ni al de regularización de obligaciones tributarias establecidos en la Ley 28.260) gozarán de la exención del impuesto sobre los bienes personales por los periodos fiscales 2016, 2017 y 2018 inclusive.

#### ***Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta***

En virtud de lo dispuesto por la Ley 27.260, el impuesto a la ganancia mínima presunta se deroga para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2019.

#### ***Impuesto al Valor Agregado***

De conformidad con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, los pagos de intereses sobre obligaciones negociables están exentos del Impuesto al Valor Agregado en la medida que las Obligaciones Negociables se emitan en cumplimiento de los Requisitos y Condiciones de Exención antes descriptos. Esta exención también se extenderá a las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías.

De conformidad con la ley del impuesto al valor agregado, la transferencia de los títulos no está gravada por dicho impuesto aun si no se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención.

Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos aplicables. En este caso, la alícuota aplicable será el 21%, excepto para los casos especiales contemplados por la Ley de Impuesto al Valor Agregado.

#### ***Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias***

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (en adelante, el “ICD”) aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N° 21.526, y sus modificaciones (la “Ley de Entidades Financieras”) cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

La alícuota general aplicable tanto para los débitos como los créditos es del 0,6% (de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la Ley N° 25.413). Sin embargo, existen alícuotas reducidas del 0,075% e incrementadas del 1,2%. Las transacciones enumeradas en los puntos (i) y (ii) anteriores están sujetas a una alícuota del 1,2%.

En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, el 33% del impuesto determinado y recibido por el agente de retención sobre los montos depositados y debitados en dichas cuentas podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetas a la alícuota del 1,2%, podrán tomar el 33% del impuesto abonado como pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación "A" 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. No existen exenciones que prevean la no aplicación de este impuesto sobre los pagos de intereses y sobre los resultados de las ventas de obligaciones negociables.

### ***Impuesto de Sellos***

El Impuesto de Sellos grava los contratos instrumentados en las provincias argentinas o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los contratos instrumentados en una de dichas jurisdicciones o en el exterior, pero que produzcan efectos en otra jurisdicción argentina.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a continuación se describen los aspectos más relevantes del gravamen:

La alícuota general del Impuesto de Sellos será 1% y, en la medida que el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no incluya reglamentaciones especiales, se aplicará sobre una base imponible equivalente al valor económico fijado en cada contrato.

En lo que respecta a las obligaciones negociables, el Artículo 475, inciso 53 del Código Fiscal (t.o. 2017) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables emitidas conforme al régimen de las Leyes N° 23.576 y 23.962 y sus modificatorias están exentos. Esta exención comprende a los aumentos de capital que se realice para la emisión de acciones a entregar por conversión de las obligaciones negociables emitidas en virtud de las leyes mencionadas en el párrafo anterior, como así también, la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen a la emisión, sean anteriores, simultáneas o posteriores a la misma.

El Artículo 475 inciso 50 del Código Fiscal (t.o. 2017) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que están exentos los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar el incremento de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la ley 17.811, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos títulos valores. Esta exención ampara los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos. Asimismo, esta exención no se aplica si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Se recomienda a los potenciales inversores en obligaciones negociables considerar la posibilidad de que se aplique este impuesto en otras jurisdicciones sobre la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables.

### ***Impuesto sobre los Ingresos Brutos***

Aquellos inversores que realicen actividades en forma habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en cualquier jurisdicción en la cual obtengan sus ingresos por intereses originados en la tenencia de Obligaciones Negociables, o por su venta o transferencia, podrían resultar gravados con este impuesto a tasas que varían de acuerdo con la legislación específica de cada provincia argentina salvo que proceda la aplicación de alguna

exención. Ciertas jurisdicciones como la Provincia de Santa Fe, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires eximen los intereses, actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia sobre las obligaciones negociables emitidas bajo la Ley de Obligaciones Negociables cuando estuvieran exentas del impuesto a las ganancias (es decir, se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones).

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

#### ***Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias***

Distintos fiscos provinciales (por ejemplo, Santa Fe, Buenos Aires, Corrientes, Córdoba, Tucumán, Provincia de Buenos Aires, Salta, etcétera) han establecido regímenes de percepción del impuesto sobre los ingresos brutos que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Estos regímenes se aplican, en general, a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción.

Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos con un rango entre 0,01% y 6%.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del impuesto sobre los ingresos brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

#### ***Tasa de Justicia***

En caso de que sea necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables, se gravará la correspondiente tasa de justicia (actualmente del 3% en la Ciudad de Buenos Aires) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales de Argentina con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### ***Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones de baja o nula tributación***

De acuerdo con la presunción legal establecida en el Artículo 18.1 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países de baja o nula tributación (o países no incluidos dentro del listado de Países Cooperadores publicados en el sitio web de la AFIP) se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota del 35% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación.
- (ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Mediante el Decreto N° 589/2013, publicado el 30/5/2013 en el Boletín Oficial, se eliminó el listado de jurisdicciones de baja o nula tributación que regía desde noviembre de 2000 en el Decreto Reglamentario 1344/1998. Este Decreto abandona el sistema de lista negra y lo reemplaza por uno de lista blanca que incluirá a las jurisdicciones o regímenes especiales que se consideran cooperadores a los fines de la transparencia fiscal. Toda referencia a “países de baja o nula tributación” deberá entenderse efectuada a países no considerados “cooperadores a los fines de la transparencia fiscal”.

Asimismo, establece que serán considerados países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el Gobierno de la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia.

La condición de “país cooperador” quedará sin efecto cuando los convenios sean denunciados, dejen de tener aplicación o cuando, pese a la plena aplicación de los convenios, se verifique la falta de intercambio efectivo de información entre los países. La consideración como país cooperador podrá ser reconocida también en la medida en que el país respectivo haya iniciado con el Gobierno Argentino las negociaciones para suscribir alguno de los convenios de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplio.

La lista blanca es elaborada y actualizada por la AFIP y se encuentra publicada en su sitio web.

**EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.**

##### **5. Declaración por parte de expertos**

Los Estados Financieros por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 incluidos en este Prospecto se han incluido en base al informe de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos independientes, actuando en carácter de profesionales idóneos en materia contable y de auditoría.

##### **6. Documentos a disposición**

Los documentos relativos al Programa podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1006AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>) y en la página web de la CNV ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)), sección “Información Financiera”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables.

La Emisora entregará copias de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Ramiro Molina, dirección de e-mail [ir@plazalogistica.com.ar](mailto:ir@plazalogistica.com.ar), teléfono +5411 5236 1010.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de octubre de 2019



**EMISORA**

**PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.**

Basavilbaso 1350, piso 7, oficina 709

Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina



**AUDITORES**

**Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.R.L.**

Miembro de Ernst & Young Global Limited  
25 de Mayo 487

Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina



**ASESORES LEGALES**

**Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados**

Marcelo T. de Alvear 684, piso 6  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina