



Obligaciones Negociables Clase 4 a tasa de interés fija con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación por un valor nominal denominado en Unidades de Valor Adquisitivo equivalente de hasta \$2.000.000.000, convertidos al Valor UVA Inicial, ampliable por un valor nominal denominado en Unidades de Valor Adquisitivo equivalente de hasta \$2.300.000.000, convertidos al Valor UVA Inicial (el “Monto Máximo”), a ser emitidas en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$130.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida)

El presente suplemento de prospecto (el “Suplemento de Prospecto” o “Suplemento”, indistintamente) corresponde a las obligaciones negociables clase 4 a una tasa de interés fija con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la fecha de emisión y liquidación por un valor nominal denominado en Unidades de Valor Adquisitivo equivalente de hasta \$2.000.000.000 (Pesos dos mil millones), convertidos al Valor UVA Inicial, ampliable hasta el Monto Máximo (las “Obligaciones Negociables”) a ser emitidas por Plaza Logística S.R.L., sede social sita en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CUIT 30-65594238-2, Tel: (54-11) 5236-1010, correo electrónico ir@plazalogistica.com.ar, sitio web www.plazalogistica.com.ar (“Plaza Logística”, la “Compañía” o la “Emisora”, en forma indistinta) en el marco de su programa global de emisión de obligaciones negociables simples 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) (el “Programa”).

Las Obligaciones Negociables constituirán, una vez emitidas, obligaciones negociables simples, no garantizadas, emitidas conforme a la Ley N° 23.576 (junto con sus modificatorias, la “Ley de Obligaciones Negociables”), y se emitirán y colocarán de acuerdo con dicha ley, la Ley N° 26.831 (junto con sus modificatorias y reglamentarias incluyendo, sin limitación, el Decreto N° 1023/2013, la “Ley de Mercado de Capitales”), las normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), texto ordenado según la Resolución General N° 622/2013 y sus modificatorias y complementarias (las “Normas de la CNV”), y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento establecidos en las mismas.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° 19.123 de fecha 1 de diciembre de 2017 del Directorio de la CNV. 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 Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto y/o en el presente Suplemento de Prospecto es exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Compañía y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros consolidados que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. La Gerencia de la Compañía manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto y el Suplemento de Prospecto contienen a la fecha de su respectiva publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

El artículo 119 de la Ley de Mercado de Capitales establece, respecto a la información del Prospecto y/o del presente Suplemento de Prospecto, que los emisores de valores, juntamente 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 con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores con oferta pública, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos y suplementos de precio por ellos registrados ante la CNV. Según lo previsto en el artículo 120 de la Ley de Mercado de Capitales, las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o agentes colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos y en el Suplemento de Prospecto de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto y del Suplemento de Prospecto, sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto de Programa autorizado por la CNV para cada emisión de valores negociables bajo el Programa de fecha 1 de julio de 2020 publicado en la Autopista de la Información Financiera de la CNV (la “AIF”). Todos los términos utilizados y no definidos en el Suplemento de Prospecto mantendrán los respectivos significados que se les otorga en el Prospecto del Programa. Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de

declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento de Prospecto se encuentran vigentes.

Todo eventual inversor deberá leer cuidadosamente la totalidad de la información contenida en el Prospecto (incluyendo, sin limitación, los factores de riesgo expuestos) y en el presente Suplemento de Prospecto. Invertir en valores negociables de la Emisora puede implicar riesgos. Para más información véase el capítulo “Factores de Riesgo” del Suplemento de Prospecto, el Prospecto de Programa y en cualquier documento incorporado por referencia.”

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el artículo 41 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV. Este Suplemento de Prospecto no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables, la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las mismas ante la CNV.

Las Obligaciones Negociables no han sido registradas ni serán registradas, bajo la ley de Títulos Valores de los Estados Unidos de 1933, con sus modificaciones (la “Ley de Títulos Valores de los Estados Unidos”), ni bajo ninguna otra ley estatal en materia de títulos valores.

EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 4 HAN SIDO CALIFICADAS CON A+ (ARG.) PERSPECTIVA “ESTABLE” POR FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO - REGISTRO CNV N°9 (AFILIADA DE FITCH RATINGS, LTD.), CON FECHA 3 DE JULIO DE 2020. VÉASE “CALIFICACIÓN DE RIESGO” EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

La oferta pública de las Obligaciones Negociables estará dirigida exclusivamente a “*Inversores Calificados*”. Por lo tanto, las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas y transmitidas en los mercados primarios por aquellos inversores calificados listados en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “*Inversores Calificados*”).

Se deja expresamente establecido que las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables podrán realizarse en durante la vigencia de las mismas, con el consentimiento de tenedores que representen al menos el 70 % (setenta por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 28, Título VI, Capítulo I, Sección IX de las Normas de la CNV, las Obligaciones Negociables deberán, para su negociación en Argentina, ser listadas en al menos un mercado autorizado por la CNV. Se ha solicitado el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (el “BYMA”), a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud de la facultad delegada por BYMA a la BCBA, y en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “MAE”), respectivamente. La Compañía no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes.

Se hace saber que, de estimarlo conveniente, la Emisora, a su sólo arbitrio podrá declarar desierto el proceso de adjudicación de las Obligaciones Negociables, lo cual implicará que no se emitirá Obligación Negociable alguna.

Podrán solicitarse copias del Prospecto, de su versión resumida, del Suplemento de Prospecto, y su versión resumida, y de los estados contables de la Compañía referidos en los mismos, en la sede social de la Compañía sita en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (Tel: (+54-11) 5236-1010, los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas), o en Días Hábiles dentro del mismo horario en las oficinas de Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., INTL CIBSA S.A., Balanz Capital Valores S.A.U. y Banco Hipotecario S.A., todos ellos en su carácter de colocadores (conjuntamente, los “Colocadores”), indicadas al final del presente Suplemento de Prospecto, y que serán remitidas en forma digital. Asimismo, los documentos mencionados estarán disponibles en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), sección “Empresas”, en la página web institucional de la Emisora (www.plazalogistica.com.ar), sección “Inversores” y en el micrositio web de licitaciones del sistema SIOPEL del MAE www.mae.com.ar/mpmae.

La Emisora, sus beneficiarios finales y las personas humanas o jurídicas que tienen como mínimo el 20% de su capital social o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la Emisora, 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.

La oferta pública de las Obligaciones Negociables ha sido autorizada exclusivamente en la República Argentina.

Colocadores



BANCO SANTANDER RÍO S.A.

Agente de Liquidación y Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 72 de la CNV

INTL CIBSA SA

CNV N°47 Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral

INTL CIBSA S.A.

Agente de Liquidación y Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 47 de la CNV



BACS BANCO DE CRÉDITO Y SECURITIZACIÓN S.A.

Agente de Liquidación y Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 25 de la CNV

BALANZ

BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 210 de la CNV



BANCO HIPOTECARIO S.A.

Agente de Liquidación y Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 40 de la CNV

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 3 de julio de 2020.

INDICE

AVISO A LOS INVERSORES CALIFICADOS Y DECLARACIONES	1
APROBACIONES SOCIETARIAS	5
PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.....	6
OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	7
DE LA OFERTA Y LA NEGOCIACIÓN.....	13
DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	19
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	20
FACTORES DE RIESGO	25
CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	29
DESTINO DE LOS FONDOS.....	30
GASTOS DE EMISIÓN	31
CONTRATO DE COLOCACIÓN	32
INFORMACIÓN ADICIONAL	33

AVISO A LOS INVERSORES CALIFICADOS Y DECLARACIONES

Este Suplemento de Prospecto no constituye una oferta de venta ni una propuesta de una oferta de compra, razón por la cual no deberá ser considerado como tal. Ni la entrega de este Suplemento de Prospecto ni la venta efectuada en virtud de él implicará, bajo ninguna circunstancia, que no se han producido cambios en nuestros negocios ni que la información provista en el Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto es correcta en cualquier fecha posterior a la fecha del Prospecto o de este Suplemento de Prospecto, según sea el caso. El público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento, sus modificaciones, avisos, información adicional emitida por la Sociedad en relación a las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas y transmitidas en los mercados primarios por Inversores Calificados, que son aquellos listados en el artículo 12, Título II, Capítulo VI, Sección I de las Normas de la CNV, que se listan a continuación:

- a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, sociedades del Estado y empresas del Estado;
- b) Organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público;
- c) Fondos fiduciarios públicos;
- d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS);
- e) Cajas previsionales;
- f) Bancos y entidades financieras públicas y privadas;
- g) Fondos comunes de inversión;
- h) Fideicomisos financieros con oferta pública;
- i) Compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo;
- j) Sociedades de garantía recíproca;
- k) Personas jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia;
- l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV;
- m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a trescientas cincuenta mil unidades de valor adquisitivo (UVA 350.000);
- n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

No hemos autorizado el uso de este Suplemento de Prospecto para ningún otro fin distinto de que los potenciales inversores en la República Argentina evalúen adquirir las Obligaciones Negociables. La oferta pública de las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo el Programa ha sido autorizada exclusivamente en la República Argentina. La distribución del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto y la oferta, venta y entrega de Obligaciones Negociables puede estar legalmente restringida. Toda persona que posea el Prospecto y/o el presente Suplemento de Prospecto deberá informarse acerca de dichas restricciones y cumplirlas.

Ninguna persona, incluyendo pero no limitándose a los Colocadores, realizará declaraciones o garantías, expresas o tácitas, respecto de la precisión o suficiencia de la información contenida en este Suplemento de Prospecto (financiera, legal u otra), y/o efectuará declaraciones que no sean las contenidas o incorporadas por referencia en el Prospecto y/o en el presente Suplemento de Prospecto. En dicho sentido los Colocadores tampoco asumen responsabilidad por la precisión o suficiencia de dicha información. Nada de lo previsto en este Suplemento de Prospecto es o será considerado como una promesa o declaración de los Colocadores respecto del pasado o el futuro.

Este Suplemento de Prospecto resume ciertos documentos y otra información y nos remitimos a ella para un conocimiento más acabado de lo que tratamos en este Suplemento de Prospecto. Para tomar una decisión de inversión, deberá basarse en su propio examen de nuestra empresa y de los términos de la oferta y las Obligaciones Negociables, incluidos los méritos y los riesgos involucrados. La información financiera incluida en el presente se prepara y se presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”), aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (la “FACPCE”), modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la FACPCE y las reglamentaciones emitidas por la CNV.

No se ha autorizado a los Colocadores, ni a cualquier otra persona, a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto de la Emisora y/o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidas en el Prospecto y/o en este

Suplemento de Prospecto y, si se brindara información y/o efectuarán declaraciones, tal información y/o declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas y/o consentidas por la Emisora. Este Suplemento de Prospecto ha sido confeccionado exclusivamente para ser utilizado en relación con el Programa. Cualquier consulta o requerimiento de información adicional con respecto al Prospecto o al Suplemento de Prospecto deberá dirigirse a la Emisora, al domicilio y teléfonos indicados en el presente.

Toda persona que suscriba las Obligaciones Negociables reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto, y/o para complementar tal información, teniendo en especial que al tomar decisiones de inversión, deberá basarse en su propio análisis de la Emisora, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables. El contenido del Prospecto y/o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. El público inversor deberá consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos y/o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables.

Plaza Logística ha optado por calificar las Obligaciones Negociables. En tal sentido, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afilada de Fitch Ratings, Ltd.) ha calificado a las Obligaciones Negociables con A+ (arg) perspectiva Estable. Tales calificaciones podrán ser modificadas, suspendidas o revocadas en cualquier momento, siempre de conformidad con lo establecido en el Título IX de las Normas de la CNV, y no representan en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables. Los mecanismos para asignar una calificación, utilizados por las sociedades calificadoras de riesgos argentinas, podrán ser diferentes en aspectos importantes de los utilizados por las sociedades calificadoras de Estados Unidos u otros países. Podrá solicitarse a las sociedades calificadoras un detalle del significado de las calificaciones que asigna cada una de ellas.

De conformidad con lo establecido por el artículo 12, Título VI, Capítulo IV, Sección IV de las Normas de la CNV, los Colocadores que participen en la colocación y distribución por cuenta propia o por cuenta de la Emisora o titular de las Obligaciones Negociables podrán, una vez que las Obligaciones Negociables ingresan en la negociación secundaria, realizar operaciones destinadas a estabilizar el precio de mercado de dichas obligaciones negociables, únicamente a través de los sistemas informáticos de negociación bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas conforme con lo dispuesto por las Normas de la CNV. Dichas operaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- (I) No podrán extenderse más allá de los primeros treinta (30) días corridos desde el primer día en el cual se haya iniciado la negociación secundaria de las Obligaciones Negociables en el mercado;
- (II) Sólo podrán realizarse operaciones de estabilización destinadas a evitar o moderar las alteraciones bruscas en el precio al cual se negocian las Obligaciones Negociables que han sido objeto de colocación primaria por medio del sistema de subasta o licitación pública;
- (III) Ninguna operación de estabilización que se realice en el período autorizado podrá efectuarse a precios superiores a aquellos a los que se hayan negociado las Obligaciones Negociables en los mercados autorizados, en operaciones entre partes no vinculadas con la organización, distribución y colocación; y
- (IV) Los Colocadores, el o los agentes que realicen operaciones en los términos indicados, deberán informar a los mercados autorizados la individualización de las mismas. Los mercados autorizados deberán individualizar como tales y hacer públicas las operaciones de estabilización, ya fuera en cada operación individual o al cierre diario de las operaciones.

Es por ello que se pone de resalto que toda decisión de invertir en los valores negociables deberá basarse en un estudio pormenorizado por parte del eventual inversor, de todos los documentos de la emisión, especialmente en base a este Suplemento junto y el Prospecto. Se pone de resalto que toda inversión conlleva riesgos asociadas, y como consecuencia de ello, un inversor podría llegar a perder total o parcialmente el capital invertido.

Declaraciones sobre hechos futuros

El presente Suplemento de Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas 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 la República Argentina, entre ellas la inflación, las fluctuaciones de la moneda, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;

- cuestiones relacionadas a temas de salud pública, y a las medidas que al respecto pueda adoptar el gobierno nacional y los demás países, que tengan impacto en la actividad económica; entre ellas epidemias, pandemias tales como a la fecha de este Prospecto el COVID-19, y cualquier otra clase de crisis sanitaria; y
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, o de cualquier otra índole en República Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales, provinciales municipales, incluyendo, sin limitación las intervenciones del gobierno nacional en las actividades del sector privado, y en particular las reglamentaciones e impuestos que afectan al sector industrial o logístico en la República Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales;
- fluctuaciones y baja del valor de la deuda pública argentina, y el proceso de reestructuración de la misma en curso a la fecha del presente;
- 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;
- el impacto de las acciones llevadas a cabo por nuestros competidores y otras terceras personas;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios en los que la Compañía es parte;
- 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; y
- otros aspectos que se detallan en la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto y del Suplemento.

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 Suplemento de 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 Suplemento de Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Suplemento de Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

En este Suplemento de 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.

Información disponible

La Compañía presentará periódicamente cierta información a la CNV, a la BCBA y al MAE, como los estados contables anuales auditados y trimestrales no auditados, y los avisos de hechos relevantes. Todos los informes y avisos a ser presentados conforme la normativa aplicable estarán disponibles en:

- el sitio web de la CNV en la sección Información Financiera (<http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/Empresas>),
- el sitio web de la BCBA (<https://www.bolsar.com>) y,
- el sitio web del MAE (<http://www.mae.com.ar/>).

Adicionalmente, la Compañía cuenta con una sección especial en su sitio web, donde la información también es presentada periódicamente a los inversores (http://www.plazalogistica.com.ar/inversiones/info_financiera/2).

Ni los documentos presentados a la CNV, la BCBA y el MAE, ni el contenido de las páginas web aquí referidas, forman parte de este Suplemento de Prospecto ni se incorporan por referencia al presente.

APROBACIONES SOCIETARIAS

La creación del Programa, como los términos y condiciones del Programa y de la emisión de obligaciones negociables en el marco del mismo, ha sido aprobada por la Compañía, mediante decisión de su Gerencia y de la Reunión de sus Socios, ambas del 31 de agosto de 2017. Con fecha 12 de junio de 2020, la Gerencia de la Compañía aprobó la actualización del prospecto del Programa, lo cual fue complementado por acta de subdelegados de fecha 30 de junio de 2020. Los términos y condiciones y la emisión de las Obligaciones Negociables, y sus términos y condiciones particulares, fueron aprobados mediante decisión de la Gerencia de fecha 3 de julio de 2020, en virtud de las facultades que le fueran delegadas mediante Reunión de Socios del 15 de junio de 2020.

PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

La Emisora y/o los Colocadores podrán requerir a quienes deseen suscribir y a los tenedores de las Obligaciones Negociables, información relacionada con el cumplimiento del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo conforme con lo dispuesto por la Ley N°25.246, la Ley N°26.733, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la Unidad de Información Financiera (la “UIF”), de la CNV o del Banco Central de la República Argentina (“BCRA”). La Emisora y/o los Colocadores podrán rechazar las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora y de los Colocadores, la información y documentación solicitada. Para mayor información, véase acápite “*Ley de Prevención del Lavado de Activos*”, “*Normativa UIF y CNV y BCRA*” y “*Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo*” del Prospecto de Programa.

OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

A continuación, se detallan los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables, los cuales complementan y/o reemplazan los términos y condiciones generales que se detallan en el Prospecto. En caso de contradicción entre los términos y condiciones generales detallados en el Prospecto y los términos y condiciones específicos que se detallan a continuación, estos últimos prevalecerán por sobre los primeros con respecto a las Obligaciones Negociables, sin perjuicio de esto, los términos utilizados en mayúscula y no definidos en el presente Suplemento de Prospecto mantienen el significado que se les otorga en el Prospecto

Resumen de los Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables

Emisora	Plaza Logística S.R.L.
Colocadores	Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., INTL Cibsa S.A., Balanz Capital Valores S.A.U. y Banco Hipotecario S.A.
Agente de Liquidación	INTL CIBSA S.A. (el “ <u>Agente de Liquidación</u> ”)
Agente de Cálculo	Plaza Logística S.R.L. (el “ <u>Agente de Cálculo</u> ”)
Tipo de Valores Negociables Ofrecidos	Obligaciones Negociables simples.
Valor Nominal Ofrecido	Hasta el valor nominal denominado en Unidades de Valor Adquisitivo equivalente de \$ 2.000.000.000 (Pesos dos mil millones), convertidos al Valor UVA Inicial, ampliable por un valor nominal denominado en Unidades de Valor Adquisitivo equivalente de hasta \$2.300.000.000 (Pesos dos mil trescientos millones), convertidos al Valor UVA Inicial. El monto final de la emisión de las Obligaciones Negociables será determinado por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en “ <i>Plan de Distribución</i> ” de este Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados (según dicho término se define más adelante), no pudiendo superar el equivalente en Unidades de Valor Adquisitivo del Monto Máximo.
Precio de Emisión	100% del valor nominal (a la par).
Moneda de Denominación	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“ <u>CER</u> ”) - Ley N° 25.827 (“ <u>UVA</u> ”), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (el “ <u>Decreto 146/17</u> ”).
Moneda de Integración y Pagos	Las Obligaciones Negociables serán integradas en Pesos directamente por los Inversores Calificados en la Fecha de Emisión y Liquidación (según dicho término se define más adelante) al Valor UVA Inicial. y dicha equivalencia será informada por el Emisor mediante el Aviso de Suscripción. Asimismo, los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán realizados por la Emisora en Pesos al Valor UVA Aplicable en cada Fecha de Pago de Amortización (términos que se definen más adelante), en cada Fecha de Pago de Intereses y en la Fecha de Vencimiento, según se establece más abajo.
Monto Mínimo de Suscripción	350 UVA
Valor Nominal Unitario	1 UVA
Unidad Mínima de Negociación	1 UVA y múltiplos de 1 UVA superiores a esa cifra.
Integración y Liquidación	Los Inversores Calificados deberán integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas de acuerdo con el procedimiento detallado en “ <i>Plan de Distribución – Liquidación</i> ” de este Suplemento de Prospecto.

La entrega de las Obligaciones Negociables a dichos suscriptores será efectuada en la Fecha de Emisión y Liquidación, en las cuentas en CVSA que los suscriptores hayan previamente indicado al Colocador y contra la integración del correspondiente monto referido precedentemente (salvo en aquellos casos, en los cuales, por cuestiones estatutarias y/o regulación interna de dichos suscriptores, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto).

Forma	Las Obligaciones Negociables estarán representadas mediante un certificado global permanente, a ser depositado en CVSA de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados (la " <u>Ley de Nominatividad de Títulos Valores Privados</u> "). Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.
Fecha de Emisión y Liquidación	Será la fecha que se informe en el Aviso de Resultados y tendrá lugar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de terminado el Período de Licitación Pública (la " <u>Fecha de Emisión y Liquidación</u> "). Véase " <i>Plan de Distribución</i> " de este Suplemento de Prospecto.
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés fija nominal anual, truncada a dos decimales, que será determinada por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en " <i>Plan de Distribución</i> " de este Suplemento de Prospecto, e informada en el Aviso de Resultados.
Fechas de Pago de Intereses	Los intereses bajo las Obligaciones Negociables se pagarán en forma trimestral por período vencido, en las fechas que se detallan en el Aviso de Resultados, o de no ser un Día Hábil, el primer Día Hábil inmediatamente posterior (cada una, una " <u>Fecha de Pago de Intereses</u> ").
Período de Devengamiento de Intereses	Significa el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.
Base para el Cálculo de los Intereses	Año de 360 días con 12 meses de 30 días cada uno.
Intereses moratorios	Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa de interés equivalente al interés compensatorio, incrementado en un 50% de la tasa de interés aplicable a los intereses compensatorios, excepto en los casos descriptos más adelante.
Valor UVA Inicial	Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web (http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variales.asp) correspondiente el quinto Día Hábil anterior a la Fecha de

Valor UVA Aplicable

Emisión y Liquidación, y que será informada al público inversor mediante el Aviso de Suscripción (el “Valor UVA Inicial”).

Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web (http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variabales.asp) correspondiente al quinto Día Hábil anterior de cualquiera de las Fechas de Pago de Amortización o cada Fecha de Pago de Intereses o para la Fecha de Vencimiento, según corresponda, que será informada por el Agente de Cálculo (o, en caso que el BCRA suspenda la publicación de dicha variable, dicha equivalencia será calculada mediante la aplicación del Índice Sustituto) (el “Valor UVA Aplicable”).

En el caso de no encontrarse disponible el Valor UVA Inicial, o el Valor UVA Aplicable para alguna de las Fechas de Pago o para la Fecha de Vencimiento, el Agente de Cálculo:

(i) utilizará el último valor disponible anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación, a la Fecha de Pago de Intereses o a la Fecha de Vencimiento, según corresponda; o

(ii) en caso de demorarse la publicación del Valor UVA Aplicable por un plazo mayor a treinta (30) días utilizará la expresión que surge de la Comunicación “A” 6069 y complementarias y modificatorias del BCRA y la información disponible del CER para calcular el valor de la UVA.

Índice Sustituto

En caso que el BCRA dejare de publicar el valor de las UVA y/o por cualquier motivo las Obligaciones Negociables no pudieran actualizarse sobre la base de la UVA conforme con lo previsto en este Suplemento de Prospecto, a fin de calcular la actualización del capital pendiente de pago y en la medida que sea permitido por la normativa vigente, el Agente de Cálculo convertirá el monto total de Obligaciones Negociables en circulación, a Pesos, a la última cotización de las UVA publicada por el BCRA, y aplicará sobre dicho saldo desde la fecha de dicha conversión (i) el índice que la autoridad competente designe en su reemplazo, o (ii) en su defecto, la variación del CER informada por el BCRA, conforme se describe en el siguiente párrafo (el “Índice Sustituto”).

Para el supuesto del punto (ii) anterior, se considerará la cotización del CER publicada por el BCRA en su sitio web (http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variabales.asp) correspondiente a la Fecha de Pago de Intereses aplicable y/o la Fecha de Pago de Amortización y/o la Fecha de Vencimiento, según corresponda; estableciéndose, sin embargo, que respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses o Fecha de Pago de Amortización posterior a la conversión del capital referida, se utilizará la diferencia entre el valor del CER publicado por el BCRA en la fecha de la conversión del capital en Pesos y la última cotización que hubiera sido publicada en forma previa a dicha Fecha de Pago de Intereses o Fecha de Amortización.

La actualización de capital será informada junto con la tasa de interés aplicable en el aviso de pago respectivo, que deberá ser oportunamente publicado por la Emisora en el Boletín Diario de la BCBA.

Amortización

El capital de las Obligaciones Negociables Clase se repagará en una (1) sola cuota en la Fecha de Vencimiento (“Fecha de Pago de Amortización”).

Fecha de Vencimiento

Será la fecha en que se cumplan 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y será informada en el Aviso de Resultados.

Pagos

Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Compañía mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. (“CVSA”) para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores.

Si cualquier fecha de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, dicho pago será efectuado en el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior, estableciéndose, sin embargo, que si la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior.

Acreditación de la condición de Inversor Calificado	Aquellos Inversores Calificados interesados en suscribir las Obligaciones Negociables, deberán acreditar su condición de tal a los Colocadores y/o agentes de mercado su condición
Rescate Optativo por Razones Impositivas	Ver “ <i>De la Oferta y Negociación – Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Precio de rescate	Ver “ <i>De la Oferta y Negociación – Precio de rescate</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Emisora	La Emisora, podrá en cualquier momento y de cualquier forma, comprar y/o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros y/o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum y/o las mayorías en las asambleas de tenedores en cuestión y no darán la Emisora derecho a voto en tales asambleas ni tampoco serán consideradas a los fines de computar los porcentajes de tenedores referido en el presente.
Destino de Fondos	Conforme con lo previsto en el Artículo 36, inciso 2, de la Ley de Obligaciones Negociables la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables para: (i) amortizar anticipadamente, en forma total o parcial el capital y los intereses devengados bajo el Contrato de Préstamo Sindicado celebrado el 9 de noviembre de 2017 conforme fuera modificado el 24 de enero de 2018, 11 de junio de 2018, 13 de septiembre de 2018 y 27 de junio de 2019 (el “ <u>Contrato de Préstamo Sindicado</u> ”) por la Emisora, como prestataria, y Banco Hipotecario S.A., como organizador y prestamista, BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., como organizador y prestamista, Banco Santander S.A., como organizador, prestamista, y agente administrativo, Banco Itaú Argentina S.A., como prestamista y Banco de la Ciudad de Buenos Aires como prestamista; (ii) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (iii) adquisición de fondos de comercio situados en el país; (iv) integración de capital de trabajo en el país; (v) la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora; y (vi) la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados. Para mayor información, véase la sección “ <i>Destino de los Fondos</i> ” del presente.
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.
Jurisdicción	Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores en relación con las Obligaciones Negociables deberá someterse a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA en virtud de la delegación de facultades otorgadas por el BYMA a la BCBA en materia de constitución de Tribunales Arbitrales o el tribunal arbitral

Acción Ejecutiva

en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace (el “Tribunal”), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias y/o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.

Las Obligaciones Negociables constituirán “obligaciones negociables” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables 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 Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la República Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora.

En virtud del régimen establecido por la Ley de Mercado de Capitales, CVSA podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos, quienes podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas. Asimismo, todo tenedor tiene derecho a que se le entregue en cualquier momento constancia del saldo de su cuenta, a su costa.

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión relacionada con las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo en la jurisdicción del domicilio de la Emisora, en la fecha, modo y/o en el lugar que determine la Emisora conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los arts. 354 y 355 de, la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del art. 14 de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás normas aplicables. Se deja expresa constancia que las Asambleas de Tenedores podrán celebrarse a distancia en los términos dispuestos por la Resolución General CNV 830/2020.

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 Gerencia de Plaza Logística a solicitud de Obligacionistas titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables en circulación y/o cuando lo juzgue necesario, convocará a una asamblea de tenedores de las 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.

Las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables no podrán realizarse sin el consentimiento de tenedores que representen al menos el 70 % (setenta por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial” a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables 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 (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 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 necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables, 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. Respecto a las condiciones esenciales, tanto el quórum requerido en una asamblea como la resolución que allí se adopte, será válidamente emitida y vinculante si fuera aprobada por tenedores que representen al menos el 70% del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 in fine de la Ley de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá obtener el consentimiento de las mayorías que correspondan de obligacionistas, sin necesidad de convocar a una asamblea de tenedores. En tal caso, deberán realizarse las publicaciones de ley previstas para las asambleas, con las formalidades y en los plazos allí establecidos, a efectos de que los tenedores puedan contar con la debida información previa y el derecho a manifestarse, indicándose expresamente en la publicación que la Sociedad hará uso de la potestad establecida en el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, por lo que se solicitará el consentimiento de la mayoría exigible de obligacionistas sin necesidad de asamblea. Las manifestaciones de cada obligacionista y el sentido de su voto sobre cada punto puesto a su consideración, deberán ser remitidos a la Sociedad mediante nota suscripta por representante con facultades suficientes con certificación notarial de firmas.

Supuestos de Incumplimiento

Los que se detallan en “Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento” en este Suplemento de Prospecto.

Calificación de Riesgo

Las Obligaciones Negociables han sido calificadas “A+” con perspectiva “Estable” por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo - Registro CNV N°9 (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.). Para mayor información, ver “*Calificación de Riesgo*” del presente Suplemento de Prospecto.

Rango

Las Obligaciones Negociables constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo momento el mismo rango en su derecho de pago que todas las deudas existentes y futuras no privilegiadas y no subordinadas de la Compañía (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho, incluyendo, sin limitación, las acreencias por impuestos y de índole laboral).

Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a todo el endeudamiento garantizado actual y futuro de la Compañía, hasta el valor de los activos que garanticen dichas deudas.

Día Hábil

Cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales y los mercados de valores autorizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estuvieran autorizados o requeridos por las normas vigentes, el BCRA, y/o la CNV a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar, incluyendo por causas de fuerza mayor.

DE LA OFERTA Y LA NEGOCIACIÓN

A continuación se detallan ciertos términos y condiciones adicionales específicos de las Obligaciones Negociables, los cuales deben ser leídos junto con los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables que se detallan en “Resumen de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto, y los cuales complementan y/o reemplazan los términos y condiciones generales que se detallan en “De la oferta, listado y negociación - Descripción de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables” del Prospecto. En caso de contradicción entre los términos y condiciones generales detallados en el Prospecto y los términos y condiciones específicos que se detallan en este Suplemento de Prospecto, estos últimos prevalecerán por sobre los primeros con respecto a las Obligaciones Negociables.

Descripción

Las Obligaciones Negociables serán, conforme con la Ley de Obligaciones Negociables, obligaciones negociables simples, subordinadas o no, con garantía común.

Rango

Las Obligaciones Negociables tendrán en todo momento igual prioridad de pago entre sí y con todas las demás obligaciones sin privilegio y no subordinadas de la Emisora, presentes o futuras, salvo privilegios en virtud de disposiciones legales.

Pagos

El agente de pago de las Obligaciones Negociables será CVSA. Todos los pagos de capital, intereses, Montos Adicionales y/o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados a través del correspondiente agente de pago de acuerdo con los procedimientos aplicables, todo ello en favor de los titulares registrales de las Obligaciones Negociables. Los pagos de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados contra la entrega de las Obligaciones Negociables al correspondiente agente de pago para su cancelación (estableciéndose que en caso de amortizaciones parciales dicha entrega solo será necesaria contra la entrega de nuevas Obligaciones Negociables representativas del saldo de capital no amortizado), y los pagos de intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las mismas serán efectuados a las personas a cuyo nombre estén registradas las Obligaciones Negociables en cuestión.

Todos los pagos que la Emisora deba realizar en virtud de Obligaciones Negociables se efectuarán en las monedas previstas en la sección “Resumen de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto (y siempre conforme con las normas que pudieran resultar aplicables al respecto).

Los pagos a realizarse bajo las Obligaciones Negociables en concepto de capital, intereses, Montos Adicionales y/o cualquier otro monto deberán ser realizados en las fechas establecidas en “Resumen de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto. Si cualquier día de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, dicho pago será efectuado en el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior, estableciéndose, sin embargo, que, si la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior.

Intereses

El capital de las Obligaciones Negociables devengará intereses compensatorios detallados en “Resumen de términos y condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto desde la Fecha de Emisión y Liquidación, inclusive, y hasta la fecha en que dicho capital sea totalmente amortizado, no inclusive. Los intereses serán pagados en las fechas y en las formas especificadas en dicha sección.

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa de interés equivalente al interés compensatorio, incrementado en un 50% de la tasa de interés aplicable a los intereses compensatorios.

No se devengarán intereses moratorios cuando la demora no sea imputable a la Emisora en la medida que la Emisora haya puesto a disposición del agente de pago aplicable los fondos en cuestión con la anticipación necesaria indicada por tal agente de pago con el objeto de que los fondos sean puestos a disposición de los obligacionistas en la respectiva fecha de pago.

Forma

Las Obligaciones Negociables estarán representadas en un certificado global permanente, a ser depositado en CVSA de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Conforme a lo establecido por el artículo 131 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores de las Obligaciones Negociables podrán solicitar comprobantes de las Obligaciones Negociables, a los efectos y con el alcance indicados en el inciso e) del

artículo 129 de la referida ley. Los tenedores de las Obligaciones Negociables renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose la CVSA habilitada para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Tenedores.

Registro, Transferencias, Canje, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

El agente de depósito colectivo de las Obligaciones Negociables será CVSA. Las transferencias de Obligaciones Negociables serán efectuadas de acuerdo con los procedimientos aplicables por CVSA. El correspondiente agente de depósito colectivo anotará todo gravamen y/o medida precautoria que se constituya sobre las Obligaciones Negociables de acuerdo con cualquier instrucción escrita recibida del obligacionista en cuestión y/o con cualquier orden dictada por un tribunal y/u otra entidad competente.

Montos Adicionales

Todos los pagos de capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables serán efectuados sin deducción o retención por o en concepto de impuestos, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza (los “Impuestos”) determinados, gravados, recaudados, retenidos o valuados por o dentro de Argentina, o cualquier otra jurisdicción en la que la Compañía o su agente de pago realice pagos en relación con las Obligaciones Negociables, o cualquier subdivisión política de Argentina o cualquier autoridad existente con facultad para establecerlos, (cada una, una “Jurisdicción Pertinente”), salvo que dicha retención o deducción sea requerida por ley. En caso de dicha retención o deducción de Impuestos por una Jurisdicción Pertinente, la Compañía pagará a los tenedores montos adicionales (los “Montos Adicionales”) que hicieran que cada tenedor reciba el monto neto que hubiera recibido de otro modo dicho tenedor en ausencia de tal retención o deducción, con la excepción de que no serán pagaderos Montos Adicionales:

- (a) respecto de Impuestos que no hubiera sido retenidos o deducidos de no ser por la existencia de cualquier conexión, actual o anterior (incluso, a título enunciativo, un establecimiento permanente en la Jurisdicción Pertinente) entre el tenedor o titular beneficiario de la Obligación Negociable (o si el tenedor o titular beneficiario fuera una masa de bienes, una entidad designada, un fideicomiso, sociedad colectiva, sociedad anónima u otra entidad de negocios, entre un fiduciario, fideicomitente, beneficiario, socio o accionista o poseedor de facultades sobre el tenedor o titular beneficiario) y cualquier Jurisdicción Pertinente con facultades para gravar o de otro modo imponer o determinar dicho Impuesto, que no sea la mera tenencia o titularidad de dicha Obligación Negociable, o titularidad de beneficios sobre ella o la recepción de pagos o la exigibilidad de los derechos en virtud de ella;
- (b) respecto de Impuestos que no hubieran sido retenidos o deducidos de este modo si la Obligación Negociable hubiera sido presentada para el pago dentro de los 30 días después de la fecha pertinente de pago, salvo en la medida en que el tenedor hubiera tenido derecho a recibir los Montos Adicionales si la Obligación Negociable hubiera sido presentada para el pago el último día de dicho período de 30 días;
- (c) respecto de Impuestos que no hubieran sido retenidos o deducidos de no ser por la falta del tenedor o titular beneficiario de la Obligación Negociable de (i) realizar una declaración de no residencia, o cualquier otro reclamo o presentación para obtener la exención que le corresponde, o (ii) cumplir con cualquier requisito de certificación, identificación, información, documentación u otro habitual relativo a presentación de información con respecto a su nacionalidad, residencia o identidad o conexión con la Jurisdicción Pertinente; siempre que dicha declaración o cumplimiento fuera requerido por ley, regulación, práctica administrativa o tratado aplicable como condición previa para la exención de todo o parte de dichos Impuestos y la Emisora hubiera otorgado a los tenedores una notificación con por lo menos 30 días de anticipación donde conste que deberán cumplir dichos requisitos;
- (d) respecto de cualquier impuesto sobre una masa de bienes, herencia, donación, valor agregado, ventas, uso, impuesto interno, transferencia, bienes personales o impuestos, aranceles, tasas u otras cargas gubernamentales similares;
- (e) respecto de Impuestos pagaderos por cualquier vía que no sea una retención o deducción de los pagos sobre la Obligación Negociable;
- (f) respecto de Impuestos que no hubieran sido así determinados si el tenedor hubiera presentado la Obligación Negociable para el pago (cuando la presentación fuera requerida y la Emisora hubiera otorgado a los tenedores una notificación con 30 (treinta) días de anticipación dejando constancia del requisito de cumplir con dicha presentación) a otro agente de pago;
- (g) respecto de cualquier pago a un tenedor de una Obligación Negociable que fuera un fiduciario o sociedad colectiva (inclusive cualquier entidad considerada una sociedad colectiva los fines impositivos) o cualquier persona salvo el único titular beneficiario de dicho pago u Obligación Negociables, en la medida de que un beneficiario o fideicomitente respecto de dicho fiduciario, un miembro de dicha sociedad o el titular beneficiario de dicho pago u Obligación Negociable no habría tenido derecho a los Montos Adicionales si dicho beneficiario, fideicomitente, socio o titular beneficiario hubiera sido el tenedor real de dicha Obligación Negociable;
- (h) en la medida en que los Impuestos resulten aplicables en virtud de la residencia del tenedor o beneficiario

final en una jurisdicción distinta de una jurisdicción cooperante o considerada como una jurisdicción no cooperante, en cada caso, según lo determinado en la ley argentina aplicable; o

(i) respecto de cualquier combinación de los puntos (a) a (h) precedentes.

Se considerará que todas las referencias a capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables también hacen referencia a los Montos Adicionales que puedan resultar pagaderos con respecto a dicho capital o intereses.

Rescate Optativo por Razones Impositivas

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas, en su totalidad pero no en parte, a opción de la Compañía, con sujeción a las leyes argentinas aplicables, a un precio de rescate equivalente al 100% del monto de capital en circulación de las Obligaciones Negociables, más intereses devengados e impagos (incluso Montos Adicionales, si hubiera) hasta la fecha de rescate, si la Compañía hubiera quedado o fuera a quedar obligada a pagar Montos Adicionales sobre o respecto de las Obligaciones Negociables como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes (o las regulaciones o reglamentaciones promulgadas en virtud de ellas) de cualquier Jurisdicción Pertinente, o cualquier cambio en la aplicación, administración o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o reglamentaciones (incluso un fallo de un juez competente) en cualquier Jurisdicción Pertinente, si dicho cambio o modificación tuviera lugar en la Fecha de Emisión y Liquidación o después y la Compañía no pudiera eludir dicha obligación tomando las medidas comercialmente razonables que tuviera a su disposición; sujeto a que ninguna de dichas notificaciones de rescate será enviada con una antelación menor a 30 y mayor a los 60 días previos a la primera fecha en que la Compañía estuviera obligada a pagar Montos Adicionales; y sujeto, además, a que medidas comercialmente razonables se entenderá no incluye cualquier cambio en el lugar de constitución u organización o ubicación de la sede social o domicilio legal de la Compañía. En todos los casos, se respetará el principio de igualdad entre los inversores.

Rescate a opción de los tenedores

Las Obligaciones Negociables no serán rescatables a opción de los tenedores.

Precio de rescate

El precio de rescate será equivalente al valor nominal de las Obligaciones Negociables a ser rescatadas, más los intereses devengados sobre las mismas hasta la fecha de rescate.

Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Emisora

La Emisora, y/o cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas o vinculadas, podrá, de acuerdo con las normas vigentes, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar y/o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros y/o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables que se mantuvieran bajo la titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum y/o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán la Emisora derecho a voto en las asambleas ni tampoco serán consideradas a los fines de computar los porcentajes de tenedores referido en el presente.

Asamblea de Tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión relacionada con las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo en la jurisdicción del domicilio de la Emisora en la fecha, modo, y en el lugar que determine la Emisora conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los arts. 354 y 355 de la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del art. 14 de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás normas aplicables. Se deja expresa constancia que las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables podrán celebrarse a distancia de conformidad con los términos previstos en la Resolución General CNV 830/2020 y sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma.

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 Gerencia de Plaza Logística a solicitud de Obligacionistas titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables en circulación y/o cuando lo juzgue necesario, convocará a una asamblea de tenedores de las 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.

Las modificaciones y reformas a términos “no esenciales” de las Obligaciones Negociables serán tomadas por mayoría absoluta de los votos que representen al menos el 50 %. Las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables no podrán realizarse sin el consentimiento de tenedores que representen al menos el 70 % (setenta por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial” a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables 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 (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 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 necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables, 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. Respecto a las condiciones esenciales, tanto el quórum requerido en una asamblea como la resolución que allí se adopte, será válidamente emitida y vinculante si fuera aprobada por tenedores que representen al menos el 70% del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación.

Las Obligaciones Negociables que hayan sido rescatadas o adquiridas por la Emisora, no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum y/o las mayorías mientras se mantengan en cartera. Todas las decisiones adoptadas por las asambleas serán concluyentes y vinculantes para todos los obligacionistas, independientemente de si estaban o no presentes en las asambleas correspondientes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 in fine de la Ley de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá obtener el consentimiento de las mayorías que correspondan de obligacionistas, sin necesidad de convocar a una asamblea de tenedores. En tal caso, deberán realizarse las publicaciones de ley previstas para las asambleas, con las formalidades y en los plazos allí establecidos, a efectos de que los tenedores puedan contar con la debida información previa y el derecho a manifestarse, indicándose expresamente en la publicación que la Sociedad hará uso de la potestad establecida en el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, por lo que se solicitará el consentimiento de la mayoría exigible de obligacionistas sin necesidad de asamblea. Las manifestaciones de cada obligacionista y el sentido de su voto sobre cada punto puesto a su consideración deberán ser remitidos a la Sociedad mediante nota suscripta por representante con facultades suficientes con certificación notarial de firmas.

Todas las cuestiones relativas a las asambleas no contempladas en el presente se regirán por la Ley de Obligaciones Negociables.

Supuestos de Incumplimiento

En caso de ocurrir y mantenerse vigente uno o varios de los siguientes supuestos, cada uno de ellos constituirá un “Supuesto de Incumplimiento”:

- (i) la Compañía no cumpliera con el pago a su vencimiento del capital las Obligaciones Negociables cuando venciera y resultara pagadera al vencimiento, ante la declaración de caducidad de plazos, o de otro modo;
- (ii) la Compañía no cumpliera con el pago de intereses (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables cuando vencieran y resultaren pagaderos al vencimiento, luego de una declaración de caducidad de plazos o de otra forma y el incumplimiento continuara por un período de 15 días;
- (iii) la Compañía no cumpliera o violara cualquier otro compromiso asumido bajo las Obligaciones Negociables,

y dicho incumplimiento continuara por un período de 60 días consecutivos después de que tenedores del 75% o más del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación cursaran notificación escrita a la Compañía al respecto;

(iv) tuviera lugar, respecto de cualquier Deuda (según se define más adelante) de la Compañía con un monto de capital en circulación de US\$30.000.000 (o el equivalente en otras monedas) o más en total por toda dicha Deuda (i) un Supuesto de Incumplimiento que originara que dicha Deuda venciera y sea pagadera antes de su vencimiento programado o (ii) un incumplimiento originado por la falta de realizar un pago de capital a su vencimiento y dicho pago no cumplido no se realizara, fuera dispensado o prorrogado dentro del período de gracia aplicable;

(v) la Compañía, después de la Fecha de Emisión y Liquidación, (A) presentara un pedido de quiebra o presentara un concurso preventivo de acreedores, (B) procurara la aprobación por parte de sus acreedores de un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables de cualquier forma incluso la distribución de un prospecto o material informativo a acreedores en relación con dicho acuerdo preventivo extrajudicial, (C) presentara para homologación del juez competente un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables, (D) solicitara la designación o prestara su consentimiento a la designación (en un proceso judicial similar) de un depositario, síndico, liquidador o funcionario similar para ella o sus bienes o (E) realizara una cesión general en beneficios de sus acreedores;

(vi) un juez competente dispusiera una orden, sentencia o fallo para declarar su quiebra, reestructuración, disolución, liquidación, o la designación de un síndico, depositario, liquidador o funcionario similar; para la Compañía o respecto de la totalidad de sus activos u otro recurso similar respecto de la Compañía conforme a cualquier ley aplicable sobre quiebras y concursos y dicha orden, sentencia o fallo no fuera suspendido y continuara vigente por un período de 60 días consecutivos; o

(vii) resultara ilícito para la Compañía cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables, o, respecto de las mismas, las obligaciones de pago de la Compañía dejaran de ser válidas, vinculantes o exigibles o la Compañía se opusiera a su efecto vinculante o exigibilidad o denegara que tiene responsabilidad u obligación adicional en virtud de ellas o respecto de ellas.

Si tuviera lugar y continuara vigente un Supuesto de Incumplimiento que no sea un supuesto descrito en los puntos (v) o (vi), los tenedores de por lo menos el 75% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en ese momento en circulación, mediante notificación escrita a la Compañía podrán declarar vencidos y exigibles de inmediato el capital y los intereses devengados sobre las Obligaciones Negociables. En el caso de una declaración de caducidad de plazos debido a que un Supuesto de Incumplimiento establecido en el punto (iv) anterior, ha ocurrido y continua vigente, tal declaración de caducidad de plazos deberá ser rescindida y anulada si el supuesto de incumplimiento que desencadenó tal Supuesto de Incumplimiento establecido en el punto (iv) anterior es remediado o subsanado por la Compañía, o dispensado por los tenedores de Deuda relevante dentro de los 30 días de la declaración de caducidad de los plazos en cuestión. Luego de una declaración de caducidad de plazos, dicho capital e intereses pasarán a estar vencidos y serán pagaderos inmediatamente. Si tuviera lugar un incumplimiento según se describe en los puntos (v) o (vi), el capital e intereses devengados sobre las Obligaciones Negociables entonces en circulación vencerán y serán pagaderos de inmediato sin ninguna declaración ni otro acto por parte de ningún tenedor.

Los tenedores de la mayoría del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación podrán, mediante notificación escrita a la Compañía, dispensar todos los Supuestos de Incumplimiento anteriores y rescindir y anular una declaración de caducidad de plazos y sus consecuencias si: (1) todos los Supuestos de Incumplimiento existentes, con la excepción del incumplimiento de pago de capital e intereses (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables que hayan vencido únicamente por la declaración de caducidad de plazos, hubieran sido subsanados o dispensados; y (2) la rescisión no estuviera en conflicto con ninguna sentencia o resolución de un juez competente. Luego de dicha dispensa, el Supuesto de Incumplimiento dejará de existir y cualquier Supuesto de Incumplimiento que surja de ello será considerado subsanado, pero dicha dispensa no se extenderá a ningún Supuesto de Incumplimiento posterior u otro Supuesto de Incumplimiento ni limitará ningún derecho consecuente.

A los fines del presente, se entenderá por “Deuda”: (i) obligaciones de la Compañía por sumas de dinero tomadas en préstamo; u (ii) las obligaciones de la Compañía evidenciadas por bonos, debentures, pagarés u otros instrumentos similares.

Pedido de información y documentación

La Emisora se reserva el derecho a solicitar a los obligacionistas, cualquier documentación y/o información requerida por, o en representación de un ente gubernamental en ejercicio de sus facultades y con competencia suficiente, a los efectos de cumplimentar debidamente las obligaciones impuestas a su cargo en su carácter de emisor de las Obligaciones Negociables, conforme las disposiciones legales vigentes en la Argentina. Por su parte, los obligacionistas se comprometen a colaborar y a facilitar a la Emisora toda la documentación e información respaldatoria que les sea requerida. Asimismo, la Emisora se reserva el derecho de requerir a quienes deseen suscribir las Obligaciones Negociables, información relacionada con el cumplimiento con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos (tal como se define más adelante). Adicionalmente, la Emisora no dará curso a las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora, la información solicitada.

Jurisdicción - Arbitraje - Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.

Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores en relación con las Obligaciones Negociables deberá someterse a la jurisdicción del Tribunal, o el tribunal arbitral en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace, de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias y/o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.

Las Obligaciones Negociables constituirán “obligaciones negociables” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables 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 Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la República Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora.

En virtud del régimen establecido por la Ley de Mercado de Capitales, CVSA podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos, quienes podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas. Asimismo, todo tenedor tiene derecho a que se le entregue en cualquier momento constancia del saldo de su cuenta, a su costa.

Notificaciones

Todas las notificaciones a los obligacionistas se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en los Sistemas Informativos de los mercados correspondientes donde se listen y negocien las Obligaciones Negociables y en la página web de la CNV en la Autopista de la Información Financiera, y las mismas se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y asimismo, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de los mercados de valores del país y/o del exterior donde listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

Prescripción

Los reclamos contra la Emisora por el pago de capital y/o intereses bajo las Obligaciones Negociables prescribirán a los cinco y dos años, respectivamente, contados desde la fecha de vencimiento del pago correspondiente.

DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

La presentación de cualquier Orden de Compra o la adquisición posterior de las Obligaciones Negociables implicará, según fuera aplicable, las declaraciones y garantías a Plaza Logística, a los Colocadores, y de los agentes del MAE que presenten Ofertas de Compra, de que:

- (a) ha sopesado los riesgos de la adquisición de Obligaciones Negociables, y está en posición de soportar los riesgos económicos de la inversión;
- (b) ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto, este Suplemento de Prospecto y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables, incluyendo, sin limitación, el aviso de suscripción y la calificación de riesgo, y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Emisora, basándose en su revisión y análisis y la de sus asesores particulares;
- (c) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo por parte de Plaza Logística ni de los Colocadores y/o de cualquiera de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes, y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes);
- (d) no ha recibido de la Emisora ni de los Colocadores, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto, el presente Suplemento y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables
- (e) conoce y acepta que sus Órdenes de Compra (conforme se define más adelante) serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas y/o revocarlas;
- (f) conoce y acepta que la Emisora y los Colocadores tendrán derecho de rechazar cualquier Orden de Compra en los casos y con el alcance detallado en el presente Suplemento de Prospecto;
- (g) acepta que Plaza Logística, podrán declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables, en todos los casos detallados en este Suplemento de Prospecto;
- (h) conoce y acepta que la Emisora ni los Colocadores garantizan a los Inversores Calificados interesados y a los agentes del MAE, que mediante el mecanismo de adjudicación descrito en el presente Suplemento (i) se les adjudicarán Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Obligaciones Negociables, solicitado en la Orden de Compra;
- (i) no se encuentra radicado en una jurisdicción considerada “no cooperante” en los términos del artículo 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, según T.O. 2019, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichos países a efectos de realizar la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables;
- (j) los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las Obligaciones Negociables son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;
- (k) las informaciones consignadas en las Órdenes de Compra, son exactas y verdaderas;
- (l) tiene conocimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos;
- (m) conoce y acepta que, en caso que las Obligaciones Negociables no sean integradas en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento; y
- (n) la acreditación de las Obligaciones Negociables sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados indicadas en sus respectivas Órdenes de Compra, o aquellas indicadas por los correspondientes agentes del MAE, en caso que las Órdenes de Compra se hayan cursado por su intermedio.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Cuestiones Generales

La Emisora ofrecerá en suscripción, por intermedio de los Colocadores, las Obligaciones Negociables por hasta un valor nominal denominado en Unidades de Valor Adquisitivo equivalente a hasta \$2.000.000.000 (dos mil millones de Pesos) convertidos al Valor UVA Inicial, ampliable hasta el Monto Máximo. Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, incluyendo, sin limitación, el Título VI, Capítulo IV, la Sección I de las Normas de la CNV.

De conformidad con lo establecido por el artículo 27 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación primaria de valores negociables deberá efectuarse mediante los mecanismos previstos en el Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el artículo 1 del Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV establece que las Emisoras podrán optar por los mecanismos de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. La colocación primaria de las Obligaciones Negociables ofrecidas por medio del presente será efectuada mediante el mecanismo de subasta o licitación pública.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas en la República Argentina por los Colocadores conforme al procedimiento previsto en la presente sección, el Prospecto y el Suplemento, todo ello conforme con lo establecido en las Normas de la CNV, oportunidad en la cual podrán ser adquiridas únicamente por Inversores Calificados.

Aquellos Inversores Calificados que deseen suscribir Obligaciones Negociables deberán presentar sus correspondientes órdenes de compra (la “Orden de Compra”) en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores y/o adherentes del mismo), a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE.

Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., INTL CIBSA S.A., Balanz Capital Valores S.A.U. y Banco Hipotecario S.A., como Colocadores de las Obligaciones Negociables han suscripto un contrato de colocación donde se detallan las obligaciones de cada una en las partes en el marco de la oferta de Obligaciones Negociables y del cual se desprende que los Colocadores actuarán como organizadores y agentes colocadores sobre la base de sus mejores esfuerzos conforme con los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina, pero no asumirán compromiso de colocación o suscripción en firme alguno. Por tales servicios recibirán una comisión de colocación de parte de la Emisora. A fin de colocar las Obligaciones Negociables, los Colocadores llevarán adelante las actividades usuales para la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y para invitar a potenciales Inversores Calificados a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables. Tales actividades incluirán, entre otras, uno o más de los siguientes actos: (1) poner a disposición y/o distribuir el Prospecto y/o este Suplemento de Prospecto (en sus versiones definitivas y/o preliminares) y/u otros documentos que resuman información allí contenida, por medios físicos y/o electrónicos; (2) realizar reuniones virtuales informativas individuales y/o grupales con posibles inversores, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto (y/o en las versiones preliminares de los mismos, en su caso); (3) enviar correos electrónicos; (4) realizar contactos y/u ofrecimientos personales y/o telefónicos con posibles inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto; (5) publicar avisos ofreciendo las Obligaciones Negociables en uno o más diarios de circulación general en la República Argentina; (6) realizar conferencias telefónicas; y/o (7) realizar otros actos que la Emisora y/o los Colocadores y/o el consideren convenientes y/o necesarios.

Las Obligaciones Negociables constituyen nuevas emisiones de obligaciones negociables, por lo que no puede asegurarse que exista un mercado para ellas. Se destaca que la Emisora ha solicitado la autorización de listado de las Obligaciones Negociables al BYMA a través de la BCBA y su negociación al MAE. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que esta solicitud será aprobada.

Procedimiento de Colocación Primaria de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública, mediante el mecanismo de colocación primaria de subasta o licitación pública, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, incluyendo, sin limitación, Título VI, Capítulo IV, la Sección I de las Normas de la CNV.

Período de Difusión

En la oportunidad que determinen la Emisora, los Colocadores en forma conjunta, en simultáneo o con posterioridad a la publicación de este Suplemento de Prospecto en la AIF, en el Boletín Diario de la BCBA, en el micro sitio *web* de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE y en el sitio web institucional de la Emisora, la Emisora publicará un aviso de suscripción (el “Aviso de Suscripción”) en la AIF, y por un día en el Boletín Diario de la BCBA y en el Boletín Electrónico del MAE y por todo el Período de Difusión y el Período de Licitación Pública (según se definen más abajo) en el micro sitio web de licitaciones del sistema “SIOPEL” y en el sitio web institucional de la Emisora, en el que se indicará entre otros datos: (1) la fecha de inicio y de finalización del período de difusión de las Obligaciones

Negociables, el cual tendrá una duración no inferior a un (1) Día Hábil y hasta las 17:00 horas del día en cuestión, conforme lo autorizado por la CNV mediante Resolución RE-2020-42098939-APN-GE#CNV de fecha 1 de julio de 2020, durante el cual se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables y se invitará a potenciales inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables (el “Período de Difusión”); (2) la fecha de inicio y de finalización del período de licitación pública de las Obligaciones Negociables, el cual tendrá una duración no inferior a un (1) Día Hábil y durante el cual, sobre la base de tales Órdenes de Compra de potenciales inversores, los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo podrán presentar las correspondientes ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE dentro de los horarios de 10:00 horas a 17:00 (el “Período de Licitación Pública”); (3) los datos de contacto de los Colocadores; y (4) demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, incluyendo pero no limitado a los indicados en el artículo 8 inciso a. del Título VI, Capítulo IV, Sección II de las Normas de la CNV. En todos los casos el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión.

Durante el Período de Difusión, se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y se invitará a potenciales inversores a presentar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo, las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables. En dicho Período de Difusión no se recibirán Órdenes de Compra.

Período de Licitación Pública

Finalizado el Período de Difusión, se iniciará el Período de Licitación Pública, en el cual los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Colocadores y/o adherentes del mismo podrán ingresar las Órdenes de Compra a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE, que hayan recibido de potenciales Inversores Calificados. Dichas Órdenes de Compra que oportunamente presenten los potenciales Inversores Calificados a los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo, deberán detallar, entre otras cuestiones, el nombre y denominación del Inversor Calificado, el monto o cantidad de UVA solicitado, según corresponda, y la tasa fija solicitada (la “Tasa Solicitada”) expresada como porcentaje anual limitado a dos decimales.

Cada uno de los Inversores Calificados podrá presentar sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan montos o cantidades de UVA y/o Tasa Solicitada distintos. Dado que solamente los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo pueden ingresar las Órdenes de Compra correspondientes a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE, los Inversores Calificados que no sean agentes del MAE y/o adherentes del mismo, deberán instruir a cualquier agente del MAE -mediante las pertinentes órdenes- (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo para que, por cuenta y orden de los Inversores Calificados en cuestión, presenten las correspondientes Órdenes de Compra antes de que finalice el Período de Licitación Pública. Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por las Órdenes de Compra presentadas a agentes del MAE y/o adherentes del mismo, distintos de los Colocadores. Tales Órdenes de Compra a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo podrán ser otorgadas por los Inversores Calificados antes de, o durante, el Período de Licitación Pública.

Los Inversores Calificados interesados en presentar Órdenes de Compra, deberán contactar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo con suficiente anticipación a la finalización del Período de Licitación Pública, a fin de posibilitar que sus Órdenes de Compra sean presentadas a través del sistema “SIOPEL” del MAE antes de que finalice el Período de Licitación Pública. Ni la Emisora ni los Colocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes del MAE (distintos de los Colocadores) y/o adherentes al mismo a través de los cuales se presenten Ofertas de Compra, sin perjuicio de que estos últimos podrían cobrar comisiones y/o gastos directamente a los Inversores Calificados que presenten Órdenes de Compra a través de los mismos.

La licitación pública que se realizará durante el Período de Licitación Pública será de modalidad “abierta” conforme lo establece el Artículo 8, inciso d), Título VI, Capítulo IV, Sección II de las Normas de la CNV, lo que implica que la totalidad de las ofertas ingresadas en el SIOPEL serán accesibles para los participantes de la licitación pública a medida que las mismas se vayan ingresando en el SIOPEL. En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores y los agentes del MAE y/o adherentes del mismo (distintos de los Colocadores) que sean habilitados a tal efecto, participarán en la rueda y verán las Órdenes de Compra a medida que las mismas se vayan ingresando en el sistema a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE. A dichos efectos, todos aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, y las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV) (la “Normativa de Prevención de Lavado de Activos”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse con una antelación mínima de 48 horas hábiles al inicio del Período de Licitación Pública.

Todas las Órdenes de Compra serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas. Los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo que reciban Órdenes de Compra en relación con las Obligaciones Negociables, no podrán rechazar las Órdenes de Compra presentadas a los mismos salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o que no cumplan con los requisitos establecidos en relación con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan una Tasa Solicitada igual o inferior a la Tasa de Corte (según se define más adelante), según corresponda, sin que tal circunstancia otorgue a los Inversores que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación y/o indemnización alguna. Las Órdenes de Compra rechazadas quedarán automáticamente sin efecto. Todas las Órdenes de Compra deberán contener los requisitos formales que aseguren el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de dichas Órdenes de Compra, caso contrario, podrán ser rechazadas.

Los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo a través de los cuales los Inversores Calificados presenten sus Ofertas de Compra, podrán solicitar a éstos a su solo criterio y como condición previa a presentar las Órdenes de Compra por su cuenta y orden, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, información y/o documentación necesaria para verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos y/o garantías suficientes que aseguren la integración de sus Órdenes de Compra en caso de resultar adjudicadas, y en caso que los correspondientes Inversores Calificados no las suministraren, ningún agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) ni ningún adherente del mismo estará obligado a presentar las Órdenes de Compra en cuestión. En el caso de las Órdenes de Compra que se presenten a través de agentes del MAE y/o adherentes del mismo distintos de los Colocadores, tales agentes del MAE y/o adherentes del mismo serán respecto de tales Ofertas de Compra, los responsables de verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos y de que existan garantías suficientes que aseguren la integración de tales Órdenes de Compra en caso de resultar adjudicadas, no teniendo los Colocadores responsabilidad alguna al respecto. Los Colocadores y los agentes del MAE podrán requerir a los Inversores Calificados la firma de formularios y/o declaraciones a fin de respaldar la información contenida en las órdenes de compra que los inversores le hubiesen presentado. El Colocador y/o cada agente del MAE, según corresponda, podrán rechazar dichas órdenes de compra frente a la falta de firma y/o entrega por dicho inversor del mencionado formulario. En dicho caso, los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra la Emisora ni contra los Colocadores y/o agentes del MAE. Los agentes del MAE participarán de la Licitación Pública con Órdenes de Compra que correspondan a sus posiciones propias, distinguiéndolas de las que correspondan a terceros.

No podrán presentar Órdenes de Compra aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes en jurisdicciones consideradas “*jurisdicciones no cooperantes*”, y/o aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción o integración de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas bancarias localizadas o abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones consideradas “*jurisdicciones no cooperantes*”, en los términos del Art. 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (T.O. 2019).

La Emisora a su sólo criterio y sin necesidad de invocar motivo alguno podrá terminar y dejar sin efecto, modificar, suspender y/o prorrogar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento del mismo, lo cual, en su caso, será informado (a más tardar el día anterior a la fecha en que finalice el período de que se trate o en el mismo día, al menos dos (2) horas antes del cierre del período, en el caso en que el mismo fuere de un día) mediante un aviso complementario al presente que será publicado en la AIF, en el micro sitio web de licitaciones del sistema “SIOPEL” y en el sitio web institucional de la Emisora, y por un día en el Boletín Diario de la BCBA y el Boletín Electrónico del MAE. La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna a la Emisora o a los Colocadores ni otorgará a los Inversores Calificados que hayan presentado Órdenes de Compra, ni a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan presentado Ofertas de Compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Licitación Pública, todas las Órdenes de Compra que, en su caso, se hayan presentado hasta ese momento, quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión y/o prórroga del Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

Ni la Emisora ni los Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación y/o caídas del software al utilizar el sistema “SIOPEL” del MAE, reservándose el derecho de modificar cualquiera de los plazos establecidos en la Licitación Pública a causa de (i) fuerza mayor, (ii) inconvenientes técnicos, a su solo criterio por cualquier otra causa razonable, lo que será informado a los agentes del MAE por medio del MAE-SIOPEL al momento de dicha modificación. Para mayor información respecto de la utilización del sistema “SIOPEL” del MAE, se recomienda a los interesados leer detalladamente el “Manual del Usuario - Colocadores” y documentación relacionada publicada en el sitio web del MAE.

Tramo Competitivo

La oferta pública de las Obligaciones Negociables constará únicamente de un tramo competitivo (el “Tramo Competitivo”), es decir la Oferta Pública de las Obligaciones Negociables no contará con un tramo no competitivo.

Durante el Período de Licitación Pública, los interesados en suscribir las Obligaciones Negociables podrán presentar una o más Ofertas de Compra. Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir la Tasa Solicitada. Bajo el Tramo Competitivo, los Inversores podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan montos y/o la Tasa Solicitada distintos entre las distintas Órdenes de Compra del mismo Inversor Calificado.

Los Inversores Calificados podrán limitar el monto de Obligaciones Negociables solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables a emitirse (el “Porcentaje Máximo”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada inversor en su respectiva Orden de Compra correspondiente al Tramo Competitivo. Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables, se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir Plaza Logística, o (ii) el monto nominal previsto en la Orden de Compra solicitada; de ambos el que resulte menor.

Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán modificarse las ofertas ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

Determinación de la Tasa de Corte; Adjudicación

Tan pronto como sea posible, una vez finalizado el Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra serán ordenadas en forma ascendente en el sistema “SIOPEL” del MAE, sobre la base de la Tasa Solicitada. La Emisora teniendo en cuenta las condiciones de mercado vigentes, determinará si opta por adjudicar las Obligaciones Negociables, o declarar desierta su colocación a su sólo arbitrio sin necesidad de invocar motivo alguno.

En caso de que la Emisora decida adjudicar las Obligaciones Negociables, determinará el monto efectivo a emitir de las Obligaciones Negociables y la tasa aplicable a las Obligaciones Negociables, expresada como porcentaje anual limitado a dos decimales (la “Tasa de Corte”). La determinación del monto de emisión y de la Tasa de Corte será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” y a través del sistema “SIOPEL” del MAE, en virtud del cual:

(i) todas las Órdenes de Compra con Tasa Solicitada **inferior** a la Tasa de Corte serán adjudicadas a la Tasa de Corte, sin excluir ninguna Orden de Compra;

(ii) todas las Órdenes de Compra con Tasa Solicitada **igual** a la Tasa de Corte serán adjudicadas en su totalidad a la Tasa de Corte, salvo caso de sobresuscripción que serán adjudicadas a prorrata sobre la base de la cantidad de UVA solicitada, y sin excluir ninguna Orden de Compra, conforme lo dispuesto a continuación, desestimándose cualquier Orden de Compra que como resultado de dicho prorrateo su monto sea inferior a la suma de 1 UVA; y

(iii) todas las Órdenes de Compra con Tasa Solicitada **superior** a la Tasa de Corte no serán adjudicadas.

Si como resultado de los prorrateos, la cantidad de UVA a asignar a una Orden de Compra correspondiente a las Obligaciones Negociables fuera un número inferior a un entero, la cantidad de UVA asignada será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra correspondiente a las Obligaciones Negociables fuera un monto igual o por debajo de 0,49 UVA, el monto asignado será el importe entero inferior. Si, como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto igual o superior a 0,50 UVA el monto asignado será el importe entero superior.

El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del SIOPEL.

Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán obligación alguna de informar en forma individual a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo (y/o a los Inversores Calificados que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) cuyas Órdenes de Compra fueron total o parcialmente excluidas, que aquellas fueron total o parcialmente excluidas. Las Órdenes de Compra no adjudicadas quedarán automáticamente sin efecto.

Ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que presenten Órdenes de Compra (y/o a los Inversores Calificados que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), que se les adjudicarán a tales Ofertas de Compra, Obligaciones Negociables y/o que, en su caso, la cantidad de UVA que se les adjudicará serán los mismos solicitados en sus Ofertas de Compra. Tal circunstancia no generará responsabilidad alguna al Emisor, a los Colocadores ni otorgará a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan ingresado Órdenes de Compra (y/o a los Inversores Calificados que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), derecho a compensación y/o indemnización alguna.

Aviso de Resultados

El monto total ofrecido, el monto de las Obligaciones Negociables que será efectivamente emitido, la Tasa de Corte que se determinen conforme con lo detallado más arriba y demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, serán informados mediante un aviso de resultados que será publicado en la AIF inmediatamente después del cierre del Período de Licitación Pública, en el micro sitio *web* de licitaciones del sistema “SIOPEL”, en el sitio web institucional de la Emisora, y por un día en el Boletín Diario de la BCBA y en el Boletín Electrónico del MAE (el “Aviso de Resultados”).

Liquidación

La emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar en la fecha en que se informe en el Aviso de Resultados; se estima que tendrá lugar en el tercer Día Hábil contado desde la fecha del cierre del Período de Licitación Pública.

La liquidación de las ofertas adjudicadas podrá ser efectuada a través del sistema de liquidación y compensación MAECLEAR, administrado por el MAE (“MAECLEAR”), o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro, a través de los Colocadores, comprometiéndose los Inversores Calificados adjudicados y los agentes del MAE y/o adherentes del mismo a través de los que se hubieren presentado sus Ofertas de Compra, a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación al pago del precio de suscripción.

A través de MAECLEAR

Si se optare por MAECLEAR, deberá indicarse las cuentas de los custodios participantes en dicho sistema de compensación a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas. Cada agente del MAE podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en MAECLEAR para la liquidación e integración de Obligaciones Negociables a través de dicho sistema; en tal sentido, cada uno de los inversores y agentes del MAE deberá asegurarse que en la Fecha de Emisión y Liquidación exista una cantidad de Pesos, disponible en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAECLEAR indicadas por el inversor adjudicado y el agente del MAE adjudicado, que resulte suficiente para cubrir el monto a integrar, al Valor UVA Inicial.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en MAECLEAR que hubiese indicado el Inversor Calificado y/o el agente del MAE. Asimismo, cada agente del MAE deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada Inversor adjudicado en las respectivas Órdenes de Compra presentadas a través suyo.

A través de los Colocadores

Cada uno de los Inversores Calificados adjudicados, deberá, en la Fecha de Emisión y Liquidación, integrar antes de las 14:00 horas de dicha fecha los Pesos, al Valor UVA Inicial, correspondientes al precio de suscripción de las Obligaciones Negociables, de la siguiente forma: (a) transferencia electrónica a la cuenta que les indiquen los Colocadores, o (b) autorización a los Colocadores para que debiten de una o más cuentas las sumas correspondientes; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en la Orden de Compra respectiva; sumas que posteriormente el Colocador integrará mediante transferencia electrónica a la cuenta del Agente de Liquidación.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada su integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en la cuentas depositante y comitente en CVSA indicadas en las correspondientes Órdenes de Compra presentadas por inversores (excepto en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración).

Incumplimiento

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas en o antes de las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación los Colocadores procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora y/o a los Colocadores ni otorgará a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (y/o a los Inversores Calificados que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora y/o a los Colocadores.

En relación a lo anterior, las Obligaciones Negociables no integradas por los Inversores Calificados adjudicados serán canceladas con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación. La cancelación de las Obligaciones Negociables no integradas (a) no requiere que (i) se dé al inversor adjudicado la oportunidad de remediar el incumplimiento incurrido; ni (ii) se formalice y/o notifique al inversor adjudicado la decisión de proceder a la cancelación; y (b) no generará responsabilidad de tipo alguno para la Emisora y/o para los Colocadores ni otorgará a tal inversor involucrado derecho a reclamo y/o a indemnización alguna.

FACTORES DE RIESGO

La inversión en las Obligaciones Negociables se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales compradores de las Obligaciones Negociables deben asegurarse que entienden los términos, condiciones y características de los mismos; así como el alcance de su exposición al riesgo en caso de realizar su inversión. Los factores de riesgo descriptos abajo no son los únicos a los que puede enfrentarse la Emisora, ya que podrían existir factores de riesgo adicionales que son desconocidos para la Emisora o que podrían ser considerados insignificantes sin perjuicio de que podrían causar perjuicios a las operaciones comerciales y a la posibilidad de la Compañía de realizar los pagos de las Obligaciones Negociables o de otras obligaciones asumidas. Es por ello que recomendamos tomar todos los recaudos que razonablemente estimen necesarios antes de realizar su inversión teniendo en cuenta sus propias circunstancias y condición financiera; y deberán analizar, antes de decidir invertir en los mismos, los factores de riesgo que se describen a continuación, así como también aquellos detallados en “Factores de Riesgo” del Prospecto.

Factores de riesgo relacionados con la Argentina

Los riesgos de la macroeconomía argentina

La economía argentina ha experimentado una significativa volatilidad durante los últimos años. De acuerdo a la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), el PBI de la Argentina correspondiente los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 fue de -2,5%, 2,6%, -2,2%, 2,9%, -2,6% y -2,2% (según el estimador mensual de actividad económica del INDEC), respectivamente. Respecto al año 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica del INDEC (el “EMAE”) exhibió, en marzo, una caída de 11,5% con relación a igual mes de 2019, y de 9,8% con respecto a febrero en su medición desestacionalizada. En el primer trimestre del año, el dicho estimador cayó 5,4% respecto del mismo período de 2019, y 4,8% sin estacionalidad respecto del trimestre anterior. A su vez, el EMAE de abril, exhibió una contracción de 17,5% respecto a marzo en su medición desestacionalizada, y de 26,4% en la comparación interanual, con reducciones en la totalidad de los sectores económicos. En tanto, la actividad acumuló una caída de 11,0% en los primeros cuatro meses del año con relación al mismo período de 2019. Asimismo, cabe destacar que al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del Covid-19. En este escenario se espera una fuerte caída de exportaciones y menos ingreso de divisas, lo que complejiza aún más la posibilidad de que el gobierno nacional logre reactivar la economía durante el año en curso.

En este sentido, en el marco de la actual pandemia del COVID-19, el relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 43,3% para 2020 y una variación del PBI real para 2020 de (9,5%), es decir, una caída de 3,1 puntos porcentuales con respecto a la pronosticada el mes previo. A su vez, prevé que en 2021 la actividad económica alcance un crecimiento de 4,5%. Por otra parte, la recaudación impositiva del estado nacional cayó en términos reales un 22,5% en mayo comparativamente con los valores de un año, atrás por efecto del aislamiento obligatorio. Asimismo, la recaudación impositiva durante junio fue de \$545.963 millones, lo que significó un aumento nominal del 20,1% respecto al mismo mes de 2019, pero una contracción real en torno al 15%, teniendo en cuenta la inflación del último año. Tal como ha sucedido en el pasado, la economía argentina podría continuar deteriorándose, si las presiones políticas y sociales dificultan la implementación de políticas tendientes a mantener la estabilidad de precios, generar crecimiento y promover la confianza de consumidores e inversores locales e internacionales. Todo ello, podría generar un deterioro de la economía argentina y, por ende, afectar los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Emisora.

La propagación del virus SARS-CoV2, devenido en pandemia, y el brote de otras enfermedades que amenacen la salud pública, podría tener impactos negativos en la economía mundial en general, y sobre la economía argentina en particular, afectando el negocio y de la Compañía.

La presente información complementa y adiciona lo comunicado en el Prospecto de Programa, “Capítulo IV – Factores de Riesgos”, por lo que debe leerse de forma conjunta. Como consecuencia de las medidas implementadas en la República Argentina para paliar los efectos asociados al Coronavirus, como asimismo la rescisión que atraviesan gran parte de los países del mundo, en la República Argentina se produjo una reducción de la recaudación tributaria en términos reales durante abril y mayo de 2020 del 23,4% y 22,5%, respectivamente. Las medidas que el Gobierno Nacional adoptó y que eventualmente tenga en miras adoptar podrían afectar negativamente a la economía Argentina y el negocio de la Emisora. La prolongación de cualquier medida restrictiva prolongada en el tiempo puede tener un efecto material y adverso en el negocio de la Emisora y aumentar los riesgos asociados a su negocio. La gravedad del brote del coronavirus continúa siendo incierta e inmensurable en este momento y, por lo tanto, no podemos predecir el impacto que puede tener en la economía argentina y en los mercados financieros y, en el flujo de los negocios de la Emisora.

Intervención en los mercados de comercialización de granos y sus derivados.

El 9 de junio de 2020, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 522/2020, se declaró la intervención transitoria de la empresa Vicentin S.A.I.C. por un plazo de 60 días. Por otro lado, el Gobierno Nacional ha anunciado la

presentación de un proyecto de ley que propicia la declaración de utilidad pública la empresa Vicentin S.A.I.C., sujeta por lo tanto a expropiación. De avanzarse sobre la expropiación de Vicentin S.A.I.C., el Gobierno Nacional, se desconocen las consecuencias que dicho proceso generará en el mercado financiero y si podrá tener o generar impacto directo o indirecto en las operaciones, la situación económica y legal de la Emisora.

Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

La Compañía podría verse afectada por las modificaciones al régimen locativo argentino dispuestas por la Ley de Alquileres N° 27.551.

En fecha 30 de junio de 2020, la Ley N° 27.551 fue publicada en el Boletín Oficial (la “Ley de Alquileres”).

Entre los cambios más significativos que introduce la Ley de Alquileres en el régimen locativo se destacan los siguientes:

- Establece un plazo mínimo de locación de inmuebles, cualquiera sea su destino, de 3 años.
- La locación podrá ser resuelta de manera anticipada por el locatario si han transcurrido 6 meses de contrato mediante notificación fehaciente al locador enviada con al menos 1 mes de anticipación. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador fuese hecha con una anticipación de 3 meses o más, no corresponderá el pago de indemnización alguna por dicho concepto.
- Si por causas no imputables al locatario la cosa locada se viera afectada de manera tal que este se viese impedido de usar o gozar de ella, o esta no pudiese servir al objeto de la locación, el locatario podrá resolver la locación o cesar en el pago del precio por el tiempo que no pueda gozar o usar la misma.
- Las expensas comunes extraordinarias, es decir, todas las expensas que no estén vinculadas a servicios normales y permanentes que se encuentren a disposición del locatario, independientemente de cómo se las denomine se encontrarán a cargo del Locador.
- El locatario podrá compensar créditos que posea contra el locador —por gastos originados en las obligaciones de reparación y mantenimiento en cabeza del locador— contra los cánones locativos, con el único requisito de que primero notifique fehacientemente al locador, detallando los créditos a compensar.
- Se podrá incluir en los contratos formas y fórmulas de actualización e indexación de los cánones locatarios.
- Los contratos de locación de inmuebles deberán denunciarse ante la AFIP.
- La Ley de Alquileres vuelve a regular el preaviso, como lo hacía la antigua ley de alquileres (el Código Civil y Comercial regulaba el preaviso), lo que podría hacer objetable el pacto de un preaviso mayor al de un mes previsto en la misma.

La Ley de Alquileres 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 materialicen en el futuro.

Efectos de una aceleración de la inflación.

Parte de las deudas financieras de la Compañía están denominadas en UVAs, ajustada por el CER, un índice monetario fuertemente vinculado a la inflación. Por ende, todo aumento significativo de la inflación daría lugar a un aumento de la deuda Compañía, lo cual podría repercutir negativamente en nuestra situación financiera y la posibilidad de afrontar el pago de las Obligaciones Negociables.

La pandemia del COVID-19 ha provocado un gran impacto a nivel global y dicho impacto podría empeorar y continuar por un período de tiempo desconocido, lo que podría afectar de manera adversa nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones.

La rápida propagación mundial de una nueva cepa de coronavirus ha creado disrupción económica mundial e incertidumbre. Por ello, estamos monitoreando la información relacionada con la propagación de COVID-19 y continuamos evaluando el potencial impacto adverso en nuestro negocio. Además del impacto en la vida humana y la salud de más de un millón y medio de personas en todo el mundo, la propagación de la pandemia del COVID-19 a nivel global es un fenómeno complejo que evoluciona rápidamente generando que los distintos gobiernos, instituciones públicas y privadas, así como otras organizaciones en todo el mundo, impongan y/o recomienden distintas medidas y restricciones sobre diversas actividades, con el objetivo de combatirla y contenerla, como por ejemplo, estableciendo medidas preventivas de aislamiento social, preventivo, obligatorio, restringiendo, entre otras cosas, las operaciones habituales de la mayor parte de las industrias.

Estas medidas adoptadas a nivel global, han provocado disminución y, en muchos casos, hasta la interrupción de la actividad económica en distintos países, generando caídas en la producción y la demanda, que se espera que provoquen fuertes caídas en el PBI de los países más afectados por la pandemia y que tengan un impacto global negativo en el PBI mundial en 2020; aumentos en los niveles de desempleo; un fuerte deterioro en la valuación de los activos financieros e inversiones; un aumento de la volatilidad en los mercados financieros, un aumento en el incumplimiento de los contratos por parte de empresas y particulares; e incrementos en la deuda pública debido a las acciones tomadas por las autoridades gubernamentales en respuesta a la pandemia. La pandemia golpeó a Argentina a principios de marzo, cuando el país todavía estaba luchando por salir de una profunda recesión y preparándose para resolver su problema de deuda externa.

La escala y el alcance de la pandemia del COVID-19 pueden aumentar los posibles efectos adversos en el negocio de la Compañía, desempeño financiero y resultados operativos para los períodos trimestrales y el año fiscal completo de 2020, los cuales podrían ser materiales y afectar a la Compañía de formas que no podemos prever en este momento. Si bien es imposible predecir con certeza la potencial magnitud de las ramificaciones comerciales y económicas, el COVID-19 ha impactado, y puede afectar aún más, el negocio de la Compañía de varias maneras, entre ellas, destacamos]:

- (i) Como consecuencia de una mayor extensión de la cuarentena y o de una expansión del COVID19, nuestros locatarios podrían rescindir sus contratos de alquiler lo que produciría la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros logísticos y depósitos y, consecuentemente, una reducción de nuestros ingresos por alquileres;
- (ii) Cualquier medida restrictiva prolongada establecida para controlar el COVID-19 podría tener un efecto material adverso en las operaciones comerciales de la Emisora e, inclusive, podría tener un impacto material en su capacidad para operar y alcanzar sus objetivos comerciales;
- (iii) Como consecuencia de la actual crisis sanitaria, la interrupción de la cadena de pagos y los efectos de la reestructuración de la deuda argentina, la Emisora también podría experimentar deficiencias de liquidez, dificultades en su capacidad de pagar deudas y otras obligaciones financieras; inclusive, podría enfrentar dificultades para acceder a los mercados de deuda y capital y verse obligada a refinanciar su deuda;
- (iv) Un período prolongado de trabajo remoto por parte de los empleados de la Emisora podría agotar sus recursos tecnológicos e introducir riesgos operativos, incluido un mayor riesgo de ciberseguridad. Los entornos de trabajo remotos pueden ser menos seguros y más susceptibles a ataques de piratería, incluidos intentos de phishing e ingeniería social que buscan explotar la pandemia de COVID-19;
- (v) El COVID-19 presenta una amenaza significativa para el bienestar y la moral de los empleados de la Sociedad, lo cual podrían provocar una pérdida de productividad o un retraso en el despliegue de nuestros planes estratégicos;
- (vi) La volatilidad en los mercados, las turbulencias financieras, una disminución generalizada del ritmo económico, la contracción local de la economía y una alta volatilidad en los precios internacionales de los commodities, podría provocar un impacto material en nuestros resultados económicos. La situación generada por el COVID-19 podría ocasionar un incremento de nuestros costos operativos y de los costos operativos de nuestros clientes, quienes podrían verse imposibilitados de cumplir con el pago de nuestros servicios; y
- (vii) Cualquier medida restrictiva imprevista que pudiere ser establecida como consecuencia de un rebrote del COVID-19 podría tener un efecto material adverso en nuestras operaciones comerciales e, inclusive, podría tener un impacto significativo en nuestra capacidad para operar y alcanzar nuestros objetivos comerciales.

Dada la naturaleza de la pandemia, en este momento no podemos estimar razonablemente la magnitud del impacto final que el COVID-19 tendrá en nuestro negocio, desempeño financiero y resultados operativos. Creemos que el impacto adverso del COVID-19 en nuestro negocio, el desempeño financiero y los resultados operativos serán impulsados significativamente por una serie de factores que no podemos predecir o controlar, que incluyen, por ejemplo: la gravedad y la duración de la pandemia; el impacto de la pandemia en la economía argentina y en las economías globales; el momento, el alcance y la efectividad de las respuestas gubernamentales adicionales a la pandemia; el momento y la velocidad de la recuperación económica, incluida la disponibilidad de un tratamiento o vacuna para el COVID-19.

El COVID-19 y las volátiles condiciones económicas locales, regionales y globales derivadas de la pandemia, así como las reacciones a futuras pandemias o resurgimientos de COVID-19, también podrían precipitar o agravar los otros factores de riesgo que identificamos en este Suplemento, lo que a su vez podría afectar de manera adversa a nuestro negocio, situación financiera, liquidez, resultados de operaciones (incluidos ingresos y rentabilidad) y/o de alguna otra manera que actualmente no conocemos o que actualmente no consideramos que resulta ser un riesgo significativo para nuestras operaciones.

Cuanto más larga y severa sea la pandemia, incluyendo brotes repetidos o cíclicos más allá de la que estamos experimentando actualmente, más graves serán los efectos adversos en nuestro negocio, resultados de operaciones, liquidez, flujos de efectivo, condición financiera, acceso a los mercados de crédito y capacidad de atender nuestro endeudamiento actual y futuro.

En la medida en que la pandemia se siga propagando y no sepamos de la duración y alcance del virus, es difícil predecir o evaluar con precisión, el impacto que tendrá en las economías mundiales y regionales, su impacto en el corto, mediano y largo plazo, y demás consecuencias que generará. No obstante, es probable que una mayor propagación de la pandemia del COVID-19, así como la continuación y/o el agravamiento de las medidas y restricciones impuestas con el objetivo de combatirla y contenerla, generen un aumento de la tasa de desempleo, disminuya el PBI, provoque una mayor caída de los mercados financieros, y dicho impacto podría empeorar y continuar por un período de tiempo desconocido, lo que podría afectar de manera adversa nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Ciertas cuestiones relativas a las Obligaciones Negociables

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 denominadas en UVA serán emitidas en el marco del DNU Decreto 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 23.928 que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso que dicho Decreto 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 sobre la base de actualizar el valor de las mismas por el CER y denominarlas en UVA. Por otro lado, en caso que conforme con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables resultare aplicable el Índice Sustituto en reemplazo de las UVA, dicho Índice Sustituto podrá ser aplicado en la medida que ello esté permitido por la normativa vigente, y, de aplicarse, podría resultar en un valor distinto del que hubiera resultado en caso de la aplicación de las UVA.

Asimismo, se deja expresado que la presente se trata de una operación ajustable por un índice que refleja la evolución de los precios, que el referido ajuste actualmente se calcula a través el CER y se expresa en UVAs, cuyo valor diario se publica actualmente en el sitio www.bcra.gov.ar, y que los efectos de la inflación o evolución de los precios tendrán correlación en las sumas adeudadas pro la Emisora. En el futuro estos índices pueden variar tanto en su contenido como en su forma de cálculo, lo que podrá incidir en la forma de ajustar las sumas adeudadas por la Compañía, y también el monto de intereses a pagar ya que se calcularán sobre un importe que se ajusta en su valor, En tal sentido, los procesos inflacionarios de la Argentina a lo largo del tiempo, muestran que es posible que la inflación alcance niveles elevados.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Obligaciones Negociables han sido calificadas con A+ (Arg) con perspectiva “Estable” por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo - Registro CNV N° 9 (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd) con fecha 3 de julio de 2020 de 2020. La perspectiva de la calificación es estable.

Los emisores o emisiones con calificación A (Arg.) muestran una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade. Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Argentina se agregará “(arg)”.

Una calificación de riesgo de un título valor no es una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores y podrá estar sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la sociedad calificadoras que la otorga sin previo aviso. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida y/o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener y/o vender las Obligaciones Negociables. Es posible que los métodos para calificar utilizados por la calificadoras identificadas anteriormente o por las otras calificadoras de riesgo argentinas difieran en aspectos importantes de los utilizados por calificadoras de riesgo en otros países.

Los dictámenes de los agentes de calificación de riesgo pueden ser consultados en www.cnv.gob.ar en la sección “Registros Públicos – Calificadoras de Riesgo – FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo”, y asimismo podrá solicitarse a la sociedad calificadoras un detalle del significado de las calificaciones que asigna a cada una de ellas.

DESTINO DE LOS FONDOS

La Compañía estima que el producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables será de aproximadamente \$1.979.823.000, luego de deducir los costos de los Colocadores y los gastos de oferta estimados. Calculado sobre un monto estimado efectivamente emitido de por \$2.000.000.000 y gastos estimados de \$20.177.000.

Conforme con lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables, para: (i) amortizar anticipadamente, en forma total o parcial el capital y los intereses devengados bajo el Contrato de Préstamo Sindicado; (ii) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (iii) adquisición de fondos de comercio situados en el país; (iv) integración de capital de trabajo en el país; (v) la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora; y (vi) la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

Pendiente la aplicación de fondos de acuerdo al correspondiente plan, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en títulos públicos –incluyendo Letras emitidas por el Banco Central– y en títulos privados –incluyendo cuotapartes de fondos comunes de inversión, en préstamos ínter financieros de alta calidad y liquidez, y depósitos a plazo fijo e instrumentos de *money market* hasta tanto destine dichos fondos a uno o más de los fines enunciados anteriormente.

La efectiva aplicación de los fondos será oportunamente informada a la CNV en los términos y plazos de la normativa de aplicación.

GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a \$20.177.000, los cuales representarán el 1,01% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables, asumiendo un monto de emisión de \$2.000.000.000. Dichos gastos son los siguientes: (i) los honorarios de los Colocadores que serán de aproximadamente \$16.500.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,83% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas e integradas; (ii) los honorarios de los agentes de calificación de riesgo, que serán de aproximadamente \$760.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,04% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas e integradas; (iii) los honorarios de los asesores legales de la Compañía y de los Colocadores y honorarios de los auditores que serán de aproximadamente \$1.428.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,07% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas e integradas; (iv) los aranceles a pagar a la CNV y entidades autorizadas y mercados de valores, ante los cuales se solicitó la autorización para el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables, que serán de aproximadamente \$1.389.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,06% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas e integradas; y (v) otros gastos (incluyendo, sin limitación, las publicaciones en medios de difusión, entre otros), que serán de aproximadamente \$100.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,01% del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas e integradas.

Los inversores que reciban las Obligaciones Negociables no estarán obligados a pagar comisión alguna, excepto por las comisiones que el inversor deba pagar para concretar la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, compañía fiduciaria u otra entidad, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad. Se pone de resalto que la CVSA se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, y como consecuencia de ello, es posible que dichos costos sean trasladados a los tenedores de las Obligaciones Negociables. Los inversores que reciban las Obligaciones Negociables no estarán obligados a pagar comisión alguna, excepto por las comisiones que el inversor deba pagar para concretar la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, compañía fiduciaria u otra entidad, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad. Se pone de resalto que la CVSA se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, y como consecuencia de ello, es posible que dichos costos sean trasladados a los tenedores de las Obligaciones Negociables.

CONTRATO DE COLOCACIÓN

En o antes del comienzo del Período de Difusión, la Emisora y los Colocadores firmarán un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”), mediante el cual se establecerá los derechos y las obligaciones a cargo de cada una de las partes, con el objeto de que los Colocadores realicen sus “mejores esfuerzos” para colocar la Obligaciones Negociables mediante oferta pública en la República Argentina por cuenta y orden de la Emisora, de acuerdo con el artículo 774 inc. A) del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme los procedimientos usuales en el mercado de capitales de Argentina. Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Colocación, los Colocadores se comprometerán a ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables exclusivamente dentro del territorio de Argentina, a fin de colocar las mismas por cuenta y orden de la Emisora sobre la base de los mejores esfuerzos de dicho Colocador, sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme.

Los Colocadores serán los encargados de ingresar las Órdenes de Compra al sistema “SIOPEL” del MAE durante el Período de Licitación Pública, debiendo cumplir con las normas vigentes que resulten aplicables, incluyendo sin limitación, las Normas de la CNV y demás normativa vigente aplicable. Por tales servicios recibirán una comisión de colocación. Se hace saber que dicho contrato incluye cláusulas usuales en el mercado en relación a indemnidades, confidencialidad y gastos. El mentado Contrato de Colocación será presentado ante la CNV dentro los plazos legales. Los Colocadores no asumen compromiso alguno de suscripción en firme de las Obligaciones Negociables.

INFORMACIÓN ADICIONAL

a) CONTROLES DE CAMBIO

El siguiente resumen es complementario a la información que fuera brindada en el Prospecto de Programa, debiendo leerse de forma conjunta, y en particular con la información brindada en el Capítulo XII “Información Adicional — Controles de Cambio” del Prospecto de Programa, al cual puede accederse mediante la AIF. Se pone de resalto que las consideraciones aquí incluidas están sujetas a cualquier modificación posterior en las leyes y reglamentaciones argentinas que puedan entrar en vigencia con posterioridad a la fecha de emisión del presente Suplemento.

Cancelación de capital e intereses de todo tipo de endeudamiento con el exterior

El 11 de junio de 2020, la Comunicación “A” 7042 modificó ciertos puntos de la Comunicación “A” 7030 incluyendo aquellos en cuanto al requisito para acceder al mercado de cambios que exige que el cliente no posea activos externos líquidos disponibles, estableciendo que el cliente no deberá poseer activos externos líquidos disponibles al inicio del día en que solicita el acceso al mercado por un monto superior equivalente a US\$ 100.000.

Asimismo, indica que no deberán considerarse activos externos líquidos disponibles a aquellos fondos depositados en el exterior que no pudiesen ser utilizados por el cliente por tratarse de fondos de reserva o de garantía constituidos en virtud de las exigencias previstas en contratos de endeudamiento con el exterior o de fondos constituidos como garantía de operaciones con derivados concertadas en el exterior.

En el caso de que el cliente tuviera activos externos líquidos disponibles por un monto superior al indicado anteriormente, la entidad financiera interviniente podrá aceptar una declaración jurada del cliente en la que deje constancia que no se excede tal monto al considerar que, parcial o totalmente, tales activos: (i) fueron utilizados durante esa jornada para realizar pagos que hubieran tenido acceso al mercado de cambios, (ii) fueron transferidos a favor del cliente a una cuenta de corresponsalía de una entidad local autorizada a operar en cambios, (iii) se trata de fondos depositados en cuentas bancarias del exterior que se originan en cobros de exportaciones de bienes y/o servicios o anticipos, prefinanciaciones o post-financiaciones otorgados por no residentes, o en la enajenación de activos no financieros no producidos para los cuales no ha transcurrido el plazo de cinco días hábiles desde su percepción, (iv) se trata de fondos depositados en cuentas bancarias del exterior originados en endeudamientos financieros con el exterior y su monto no supera el equivalente a pagar por capital e intereses en los próximos 120 días corridos.

Para una mayor descripción de la normativa relativa a las restricciones cambiarias vigentes, se recomienda a los inversores leer el “*Capítulo XII – Control de Cambios en la Argentina*” del Prospecto.

b) CARGA TRIBUTARIA

Para una mayor descripción de la normativa relativa al tratamiento impositivo, se recomienda a los inversores leer el “*Capítulo XII – Carga Tributaria*” del Prospecto de Programa de la Compañía.

c) Manifestación sobre información contable

La información contable que se integra a este Suplemento de Prospecto por referencia corresponde a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2019, 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 períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 proviene de y debe leerse junto con los Estados Financieros Condensados de períodos Intermedios con informe sobre Revisión Limitada de la Compañía incluidos en el Prospecto.

Pandemia COVID-19

Se aclara al público inversor que, a efectos de analizar la conveniencia de su inversión en las Obligaciones Negociables, deberá considerar que el resumen de la información contable consolidada para los Estados Financieros Anuales Auditados por los períodos de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 2017 y 2016 y los Estados Financieros Condensados por el período de 3 meses finalizados al 31 de marzo de 2020 y 2019, incluidos en el Prospecto no captura ni contempla el impacto de la pandemia de COVID-19 y las medidas adoptadas por el gobierno argentino a partir del 20 de marzo de 2020, aproximadamente. Por lo tanto, el desempeño financiero y los resultados operativos para los períodos trimestrales y el año fiscal completo de 2020 podrían ser significativamente inferiores con respecto a los expresados en los estados financieros incluidos en el Prospecto. Para mayor información sobre el posible impacto de la pandemia de COVID-19, el público inversor deberá considerar la sección “*La pandemia del COVID-19 ha provocado un gran impacto a nivel global y dicho impacto podría empeorar y continuar por un período de tiempo desconocido, lo que podría afectar de manera adversa nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones*” de este Suplemento de Prospecto.

Para una mayor descripción de la normativa relativa a la información contable, se recomienda a los inversores leer el “Capítulo XI – Antecedentes Financieros” del Prospecto.

d) Documentos a disposición

Los documentos relativos al Programa y a la emisión de las Obligaciones Negociables, incluyendo el presente Suplemento de Prospecto, podrán ser consultados en la sede social de la Emisora sita en la Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>), en las oficinas de los Colocadores sitas en, Banco Santander Río S.A., Av. Juan de Garay 151 (C1063AAB), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., en Tucumán 1, piso 19, (C1049AAA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, INTL CIBSA S.A. en Sarmiento 459, piso 9° (C1041AAI), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Balanz Capital Valores S.A.U., en Av. Corrientes 316, Piso 3° (C1043AAQ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y Banco Hipotecario S.A., en Reconquista 151 (C1003ABC), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la página web de la CNV (www.cnv.gob.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, teléfono +54-11-5236-1010.

EMISORA
Plaza Logística S.R.L.



Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16
CABA
República Argentina

COLOCADORES



BANCO SANTANDER RÍO S.A.
Av. Juan de Garay 151 (C1063AAB),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INTL CIBSA SA

CNV N°47 Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral

INTL CIBSA S.A.
Sarmiento 459, piso 9° (C1041AAI),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



**BACS BANCO DE CRÉDITO Y
SECURITIZACIÓN S.A.**
Tucumán 1, piso 19, (C1049AAA),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

BALANZ

BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.
Av. Corrientes 316, Piso 3° (C1043AAQ),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



**BANCO
HIPOTECARIO S.A.**

Reconquista 151
(C1003ABC), Ciudad
Autónoma de Buenos
Aires,

ASESORES LEGALES

De la Emisora



Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados

Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
CABA
República Argentina

De los Colocadores



EGFA Abogados

Torre Fortabat - Bouchard 680
CABA
República Argentina

AUDITORES DE LA EMISORA



PISTRELLI, HENRY MARTIN & ASOCIADOS S.R.L.

Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
CABA
República Argentina

Eduardo Bastitta Harriet
Subdelegado